

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
НИЗИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЛОМОНОСОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 11 ноября 2010г.

№ 101

**Об утверждении Правил землепользования и застройки
на часть территории МО Низинское сельское поселение в
границах населенных пунктов: дер. Низино, дер. Санино, дер. Троицкая Гора**

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями), Градостроительным кодексом РФ, Уставом МО Низинское сельское поселение (новая редакция, 2007г.), предложением местной администрации и постоянных комиссий Совета депутатов Совет депутатов МО Низинское сельское поселение **решил:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки на часть территории МО Низинское сельское поселение в границах населенных пунктов: дер. Низино, дер. Санино, дер. Троицкая Гора (Приложение).
2. Настоящее Решение подлежит опубликованию в печати, обнародованию на Интернет-сайте МО Низинское сельское поселение.
3. Контроль за выполнением настоящего Решения возложить на главу местной администрации МО Низинское сельское поселение Е.В.Конинину.

Глава муниципального образования
Низинское сельское поселение

С.В.Никончук

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НИЗИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ЛОМОНОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ В ГРАНИЦАХ ДЕРЕВЕНЬ НИЗИНО, САНИНО, ТРОИЦКАЯ ГОРА**

ЧАСТЬ I

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ И ПОРЯДОК ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

Общие положения о Правилах землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки (далее Правила) - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

Акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельным участками по договору аренды, договору субаренды.

Блокированный жилой дом - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования

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

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов

капитального строительства.

Градостроительное зонирование – зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый на основании документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ и подготовки кадастрового плана земельного участка, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ.

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

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Капитальный ремонт - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на устранение физического износа сооружения, не связанный с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения.

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

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных

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

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

Малоэтажные жилые дома – жилые дома, блокированные и отдельно стоящие коттеджного типа на 1 семью и многоквартирные жилые дома этажностью 1-4.

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

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.

Объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление от градостроительного регламента для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, неблагоприятные для застройки.

Подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

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, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления, местного населения, без изъятия земельного участка.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий

застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Среднеэтажные жилые дома – многоквартирные жилые дома этажностью 5-9.

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

Территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

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

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра.

Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования застройки

1. Правила землепользования и застройки (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, Уставом муниципального образования Низинское сельское поселение, в соответствии с положениями Генерального плана муниципального образования Низинское сельское поселение, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила вводятся в следующих целях:

1) создание условий для устойчивого развития части территории муниципального образования Низинское сельское поселение — деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора на основе Генерального плана муниципального образования Низинское сельское поселение, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;

2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) соблюдение всеми субъектами градостроительных отношений в ходе ее осуществления запретов и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть.

3. Настоящие Правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора.

4. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории на территориальные зоны - и установлении для них градостроительных регламентов.

Статья 3. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация Низинского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- предоставления Правил в библиотеки Низинского сельского поселения;
- размещение Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в подразделении в области архитектуры и градостроительства Администрации Низинского сельского поселения, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки территории поселения.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке Главы 5 настоящих Правил.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Глава 1. Общие положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение

Статья 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всей территории поселения, а также к частям территории поселения, с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территории поселения.

2. Применительно к межселенным территориям подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться в случае планирования застройки таких территорий.

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется на основе положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане муниципального образования Низинское сельское поселение, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается Главой Администрации Низинского сельского поселения с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории поселения или межселенной территории либо к различным частям территории.

5. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки Главой Администрации Низинского сельского поселения утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия).

6. Глава Администрации Низинского сельского поселения 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.

7. В указанном в части 6 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

- 1) состав и порядок деятельности комиссии;
- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения или межселенным территориям либо применительно к различным 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.

8. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки орган

местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки Главе муниципального образования Низинское сельское поселение или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

10. Утверждение Правил землепользования и застройки представительным органом местного самоуправления регулируется статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Статья 5. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора, установленного Правилами

1. Регулирование органами местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение землепользования и застройки деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами муниципального образования Низинское сельское поселение в соответствии с федеральным законодательством.

2. Действие порядка землепользования и застройки деревни Низино деревни Санино, деревни Троицкая Гора, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

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

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным органами местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение на основе законодательства Российской Федерации и законодательства Ленинградской области.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора обеспечивается органами местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение:

при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора;

при проверке подготовленной на основании решения органов местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение документации по планировке территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора, разработанной по решению органов местного

самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

при установлении публичных сервитутов;

при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

4. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты Низинского сельского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в Администрацию Низинского сельского поселения и с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

5. К указанным в части 4 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных планов или частных намерений по землепользованию и застройке.

6. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

7. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных или муниципальных земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а

осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

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

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

8. В указанных случаях контроль за соблюдением требований осуществляет подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации Низинского сельского поселения посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.

Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

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

Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации Низинского сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных Главой 5 настоящих Правил;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 22 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

- подготавливает рекомендации Главе администрации Низинского сельского поселения по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления Низинского сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки.

3. Председателя Комиссии определяет Глава администрации Низинского сельского поселения.

Персональный состав Комиссии формируется Главой администрации Низинского сельского поселения.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации Низинского сельского поселения в области архитектуры и градостроительства, управления имуществом и земельными ресурсами, экономики и инвестиций, правовой работы, иных подразделений.

В состав Комиссии входят депутаты Совета депутатов Низинского сельского поселения по предложению Совета депутатов Низинского сельского поселения, могут входить представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления; лица, представляющие общественные и частные

интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций.

На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений иные физические и юридические лица, в том числе специалисты в области планировки и застройки, эксперты по транспортным, инженерным, социально-экономическим вопросам, представители общественных организаций и творческих союзов, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

4. В соответствии с законодательством, иными муниципальными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- Администрация Низинского сельского поселения;
- Администрация Ломоносовского муниципального района, в случае наделения соответствующими полномочиями;
- органы государственного контроля.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Администрации Низинского сельского поселения входят:

- подготовка для Совета депутатов Низинского сельского поселения регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;

- участие в согласовании документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и техническим регламентам;

- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 18 настоящих Правил;

- предоставление комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

- ведение карты градостроительного зонирования Низинского сельского поселения, фрагментов карты градостроительного зонирования населенных пунктов на территории Низинского сельского поселения, карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям, карты зон с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

6. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный государственный орган по охране и использованию объектов культурного наследия в

соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Глава 2. Общие положения о зонировании территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов и об их применении

Статья 7. Карта градостроительного зонирования

1. На части территории Низинского сельского поселения, в границах деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на Карте градостроительного зонирования. К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (глава 11 настоящих Правил).

2. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты 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 поселения;

3) определенных градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора муниципального образования Низинское сельское;

поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

4. Зоны выделены на трех Картах:

- Карте градостроительного зонирования деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора;

- Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности;

- Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны

объектов культурного наследия.

5. На Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности выделяются зоны, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются зоны охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и включаются в настоящие Правила.

6. Применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны в главе 11 настоящих Правил применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в главе 12 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными главой 11 настоящих Правил;

- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в статьях 57, 58, 59 настоящих Правил;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая муниципальные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 11 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения в порядке статьи 15 настоящих Правил;

- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом (глава 11 настоящих Правил),

являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам статьи 15 настоящих Правил.

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

При необходимости, в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

Статья 8. Градостроительные регламенты и их применение

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

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.

3. 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.

4. 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 вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

7. 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. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

8. 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, объектов культурного наследия.

9. Реконструкция указанных в части 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в части 7 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.

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

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории деревни

Низино деревни Санино, деревни Троицкая Гора, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- 1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

4. 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.

5. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 15 части I настоящих Правил.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьей 15 части I настоящих Правил.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

9. 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.

10. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

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

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

- 1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;
- 2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- 3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:
 - а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения (кроме случая распространения санитарно-защитной зоны за пределами земельного участка на территорию зоны с кодовым обозначением (Т ПЗ1);
 - б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон (кроме зоны с кодовым обозначением (Т ПЗ1).

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

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,

установленными градостроительным регламентом.

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

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

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории поселения, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется:

- в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами, в том числе в соответствии с пунктами 4, 5 настоящей статьи;

- в отношении земельных участков, занятых линейными объектами - законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение, издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;

- в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;

- в отношении земельных участков, расположенных 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, решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, действует режим использования и застройки земельных участков соответствующей территориальной зоны и соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия, принятый в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог деревни Низино, деревни

Санино, деревни Троицкая Гора могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

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

3. Применительно к территориям достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Режим землепользования и застройки территорий деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченным органом самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. 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 Ленинградской области или уполномоченным органом самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение в соответствии с федеральными законами.

Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами муниципального образования Низинское сельское поселение, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

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

Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к находящимся в распоряжении муниципального образования Низинское сельское поселение системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном органами местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение и предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством в

зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

4. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашений с собственниками соответствующих систем, при посредничестве, в случаях, установленных муниципальными правовыми актами муниципального образования Низинское сельское поселение, уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение.

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

1. Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладатели земельных участков, указанных в пункте 2 статьи 12 части I настоящих Правил, направляют заявление в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования Низинское сельское поселение.

2. 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Глава 3. Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами на территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора

Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта

права основным или условно разрешенным видам использования.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами (статья 15 части I настоящих Правил).

4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и (или) 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.

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

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

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления

разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Низинское сельское поселение.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации муниципального образования Низинское сельское поселение.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Глава Администрации муниципального образования Низинское сельское поселение в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

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

2. Подготовка документации по планировке территории деревни Низино,

деревни Санино, деревни Троицкая Гора, предусмотренной Градостроительным Кодексом и настоящими Правилами, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. 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.

4. Планировка территории деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора в части градостроительной подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки (согласно части 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- проектов планировки с проектами межевания в их составе (согласно части 3 статьи 43 и части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе (согласно части 1 статьи 43 и части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов (согласно части 2 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

5. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- а) границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов),
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон действия публичных сервитутов;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов,
- б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,
- в) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания в виде отдельного документа разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда необходимо определить, изменить границы земельных участков; в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, как правило, по заявкам

правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с градостроительными планами земельных участков.

6. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются градостроительным законодательством.

7. Подготовку документации по планировке территории обеспечивают органы местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение на основании Генерального плана муниципального образования Низинское сельское поселение, и настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов 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.

8. Указанное в части 5 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения.

9. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

10. Орган местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования Низинское сельское поселение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

11. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

12. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования Низинское сельское поселение с учетом положений настоящей статьи.

13. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

14. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте

муниципального образования Низинское сельское поселение.

15. Орган местного самоуправления поселения направляет Главе администрации муниципального образования Низинское сельское поселение подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

16. Глава администрации муниципального образования Низинское сельское поселение с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

17. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования Низинское сельское поселение.

18. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации муниципального образования Низинское сельское поселение и представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки части территории муниципального образования Низинское сельское поселение

Статья 17. Цели проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования Низинское сельское поселение, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением Совета депутатов Низинского сельского поселения, настоящими Правилами.

Целями проведения публичных слушаний являются:

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

2) выявление общественного мнения по предмету слушаний и его учет при принятии решения органами местного самоуправления.

Статья 18. Вопросы, выносимые на публичные слушания

На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- 1) проекты правил землепользования и застройки;
- 2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;
- 5) вопросы реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
- 7) вопросы установления публичного сервитута на земельный участок.

Статья 19. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Глава муниципального образования Низинское сельское поселение при получении от местной администрации проекта правил землепользования и застройки направляет его в Совет депутатов для принятия решения о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения такого проекта.

2. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса и с частями 3 и 4 настоящей статьи.

3. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

4. В случае, если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Советом депутатов или главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

5. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе администрации муниципального образования Низинское сельское поселение. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Глава администрации муниципального образования Низинское сельское поселение в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 5 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил

землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

7. Состав и порядок деятельности Комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Ленинградской области, статьей 5 настоящих правил и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

Глава 6. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 20. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории

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

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

- разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана деревни Низино.

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

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

Статья 21. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

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

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

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану муниципального образования Низинское сельское поселение и Генеральному плану деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора;

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

3) иные законные основания.

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

Статья 22. Внесение изменений в Правила

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений,

направляется в Комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Администрации Низинского сельского поселения.

Глава Администрации Низинского сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

2. Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и Главой 5 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе Администрации Низинского сельского поселения, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки Низинского сельского поселения. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава Администрации Низинского сельского поселения направляет проект соответствующих предложений в Совет депутатов Низинского сельского поселения.

3. Изменения части II Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения подразделения в области архитектуры и градостроительства Администрации Низинского сельского поселения.

Изменения статей 57, 58, 59 настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Глава 7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 23. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. Органы местного самоуправления Ломоносовского района (и (или) Низинского сельского поселения, в случае наделения их соответствующими полномочиями) в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах деревни Низино, деревни Санино, деревни Троицкая Гора землями, находящимися в муниципальной собственности, а так же землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры),

расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

2. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

3. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) определены и установлены на местности границы земельного участка; посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 57, 58, 59 настоящих Правил;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

4) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки могут предоставляться копии градостроительного плана земельного участка и кадастрового плана земельного участка.

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Низинского сельского поселения;

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

6. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством проекта планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.)

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном

порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

Градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 33 настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств органов местного самоуправления Низинского сельского поселения, физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации Низинского сельского поселения победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом Главы администрации Низинского сельского поселения.

9. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке установленном земельным законодательством.

Статья 24. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства

1. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

- по инициативе администрации Низинского сельского поселения в рамках, осуществляемых на основе утвержденного главой Низинского сельского поселения плана работ по планировке и межеванию на земельные участки муниципальных территорий;

- по инициативе заявителей.

2. Выполняемые по инициативе администрации Низинского сельского поселения работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств муниципального бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Выполнение работ по разработке документации осуществляется за счет средств местного бюджета на основе муниципальных контрактов.

3. Разработчик документации использует исходные данные в соответствии с техническим заданием в следующем составе:

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном администрацией Низинского сельского поселения;

2) отраженная на топографической подоснове информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иных объектах недвижимости, расположенных на подлежащей планировке территории, в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4. Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков обращаются в администрацию Низинского сельского поселения с соответствующим заявлением.

В заявлении указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;

- инвестиционно-строительные намерения заявителя;

- ходатайство о предоставлении подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации Низинского сельского поселения исходной информации, необходимой для подготовки документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе.

5. Администрация Низинского сельского поселения регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 15 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

1) решение о разработке документации по планировке территории;

2) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

3) указание о том, что риск последствий недостижения результата – получения свободного от прав третьих лиц, сформированного земельного участка несет заявитель.

6. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в

пункте 3 настоящей статьи путем:

- самостоятельных действий, если законом не определено иное;
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

7. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет Администрация Низинского сельского поселения, состав, стоимость и сроки проводимых работ определяются муниципальным правовым актом администрации Низинского сельского поселения.

8. Заявитель, подготовивший исходную информацию, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о разработке документации о планировке территории.

9. Подготовленная документация подлежит проверке администрацией Низинского сельского поселения в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Низинского сельского поселения и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном главой 5 настоящих Правил.

10. Глава администрации Низинского сельского поселения не позднее чем через семь дней со дня получения подготовленной документации по планировке территории, протокола публичных слушаний по рассмотрению указанной документации и заключения о результатах публичных слушаний принимает правовой акт, содержащий:

- решение об утверждении или об отказе в утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в составе этой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации:

- решение о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка.

В случае формирования земельного участка по инициативе заявителя - предложение заявителю обеспечить проведение землеустроительных работ, обеспечить проведение государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение срока, согласованного с заявителем.

11. Органы местного самоуправления, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами принимают решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов с определением формы торгов - аукциона, конкурса; органа, уполномоченного на проведение торгов (в случае, когда такой орган не определен ранее, или когда применительно к соответствующему случаю назначается иной уполномоченный орган); сроков подготовки уполномоченным органом документов для проведения торгов и обеспечивают:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

12. Заявитель, инициировавший формирование земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

Статья 25. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений,

обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, инвесторы, арендаторы, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 33, 34 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 33, 34 настоящих Правил;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

- 1) получения указанными лицами от подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации Низинского сельского поселения согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования Низинского сельского поселения;

- 2) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации Низинского сельского поселения;

- 3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления Низинского сельского поселения могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

5. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

Статья 26. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации Низинского сельского поселения - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации Низинского сельского поселения;

- по инициативе заявителей.

2. Подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации Низинского сельского поселения в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана Низинского сельского поселения, настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:

а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в администрацию Низинского сельского поселения.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики,

позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация Низинского сельского поселения регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией Низинского сельского поселения - об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;
- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации Низинского сельского поселения.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации Низинского сельского поселения, но не более, чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в Администрацию Низинского сельского поселения материалы и данные, указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства администрации Низинского сельского поселения:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);
- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

6. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия подразделение Администрации Низинского сельского поселения в области архитектуры и градостроительства направляет заключение главе администрации Низинского сельского поселения.

Глава администрации Низинского сельского поселения в течение 10 дней со дня поступления от подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации Низинского сельского поселения указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом Низинского сельского поселения, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;
- о назначении уполномоченного органа администрации Низинского сельского поселения по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

7. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в

целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

8. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 27. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, настоящими Правилами и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Низинского сельского поселения.

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляются по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 20 настоящих Правил;

2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;

3) администрации Низинского сельского поселения, которая обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 5 данной статьи настоящих Правил;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 24 настоящих Правил.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 23 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на

земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливается подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации Низинского сельского поселения на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

4. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации Низинского сельского поселения.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация Низинского сельского поселения обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Администрация Низинского сельского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой администрации Низинского сельского поселения;

- решения Главы Администрации Низинского сельского поселения, принятого на основании обращения подразделения в области архитектуры и градостроительства Администрации Низинского сельского поселения, Комиссии по землепользованию и застройке.

Подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации Низинского сельского поселения обеспечивает реализацию инициатив администрации Низинского сельского поселения в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;

- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных построек, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации Низинского сельского поселения.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации Низинского сельского поселения.

3. Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам в краткосрочную (до 5 лет) аренду в порядке, установленном муниципальным правовым актом Низинского сельского поселения.

Статья 29. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

В соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации действует постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

Согласно данному постановлению регулируются:

- отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения;
- отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и лицом, осуществляющим строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, возникающие в процессе подключения таких объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, включая порядок подачи и рассмотрения заявления о подключении, выдачи и исполнения условий подключения, а также условия подачи ресурсов.

Статья 30. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ленинградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами муниципального образования Низинское сельское поселения Ломоносовского района.

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- наличия соответствующих муниципальных нужд;
- невозможности реализации муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами муниципального образования Низинское сельское поселение, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов Низинского

сельского поселения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с федеральными законами, законами Ленинградской области, муниципальными правовыми актами.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом.

Статья 31. Установление публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, иных общественных нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами муниципального образования Низинское сельское поселение.

Глава 8. Строительные изменения недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей Главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

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

Статья 32. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории Низинского сельского поселения - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их представители.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 33 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 3 настоящей статьи.

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

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

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил.

Статья 33. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. Подготовка проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам

объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).
- 4) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 83 от 13.02.2006).

7. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

9. В границах муниципального образования Низинское сельское поселения разрешение на строительство выдается специально уполномоченным сотрудником Администрации муниципального образования Низинское сельское поселения.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ленинградской области (Ломоносовского района, в случае передачи госполномочий).

10. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию муниципального образования Низинское сельское поселения или, в определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ленинградской области, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, 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;
- 3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

12. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

13. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

14. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

15. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации (постановление Правительства № 698 от 24.11.2005).

16. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

17. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, с учетом строительных норм и правил. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если

строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

19. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 34. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов

государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком (заказчиком).

По результатам приемки застройщик (заказчик) подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

9. После подписания обеими сторонами договора акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и

подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

11. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 10 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или, в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Глава 9. Иные нормы регулирования землепользования и застройки

Статья 35. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и муниципальными правовыми актами Низинского сельского поселения.

ЧАСТЬ II

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ДЕРЕВНЯ НИЗИНО

Градостроительные регламенты

Глава 10. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Общие положения

Статья 36. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки деревни Низино

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

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в главе 10 части II настоящих Правил. Градостроительные регламенты относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе 11 части II настоящих Правил.

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

- минимальная площадь земельных участков;
- коэффициент использования территории;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));
- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой

застройки (для домов блокированной застройки);

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

минимальная доля озелененной территории земельных участков;

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

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

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

максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;

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

Статья 37. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 11 части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения в (при) квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при

соблюдении действующих нормативов.

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ТПЗ1.

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

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

Статья 38. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

проезды общего пользования;

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

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

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

площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

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

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

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

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

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 %

общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории земельных участков, включая подземную часть, в одной территориальной зоне.

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

Статья 39. Минимальная площадь земельного участка

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

Статья 40. Коэффициент использования территории

1. Коэффициент использования территории устанавливается для земельных участков жилой среднеэтажной застройки в границах территориальных зон и подзон с кодовым обозначением Т Ж4, ТД1-1.

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

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

4. Плотность застройки участков территориальных зон рекомендуется принимать не более приведенной в таблице 40.1.

5. Основными показателями плотности застройки являются:
коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

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

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

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

Таблица 40.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая зона:		

Застройка многоквартирными среднеэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности и блокированными жилыми домами без участков	0,4	0,7
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая зона:		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная зона:		
Промышленная	0,8	2,4
Научно – производственная *	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

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

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

8. Границами кварталов являются красные линии.

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

Статья 41. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

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

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на

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

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

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

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

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

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

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

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

для прочих зданий – 0 метров.

Статья 42. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются:

в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Статья 43. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

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

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

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

учетом:

Генерального плана муниципального образования Низинское сельское поселение;
 границ зон охраны объектов культурного наследия;
 максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
 видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, определяющие максимальную высоту зданий, строений и сооружений (глава 11 части II Правил).

5. Для территорий деревни Низино, кроме территорий зон охраны объектов культурного наследия (ОЗ), и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа 1 (ЗРЗ 1) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа 2 (ЗРЗ 2), предельная высота зданий, строений, сооружений указана в форме одного значения вида «Н», где Н - максимальная высота конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

6. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории деревни Низино, 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.

7. Для территорий ОЗ, ЗОЛ и ЗРЗ 1 предельная высота зданий, строений, сооружений определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории деревни Низино, за исключением случаев, прямо указанных в режимах зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 44. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

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

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

открытыми спортивными площадками;

площадками для выгула собак;

грунтовыми пешеходными дорожками;

другими подобными объектами.

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

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением подзон с кодовым обозначением ТД1-1, ТД1-2 ТД1-3 общественно-деловых зон в границах территории деревни Низино (в соответствии с СНИП 2.07.01-89*), приведена в таблице 9.1.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории подзон с кодовым обозначением ТД1-1, ТД1-2, ТД1-3 общественно-деловых

зон в границах территории деревни Низино (в соответствии с СНИП 2.07.01-89*) установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон и подзон.

Таблица 44.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	3	4
1	Многоквартирные жилые дома*	10300	17 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	12710	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	12720	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	Пляжи	12730	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
5	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	12740	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

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий
			свыше 20 га
7	Больничные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	10910; 10940; 10950; 12600; 12510	60 % территории земельного участка
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	10810	50 % территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	10100; 10200; 10810; 10820; 11030; 11040; 13800; 11010; 11020	40 % территории земельного участка
10	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства (код 10400); объектов сельскохозяйственного использования (коды 13100, 13200, 13300, 13500); объектов транспорта (коды 14200, 14500).		15 % территории земельного участка
11	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта,	10400, 13100, 13200, 13300, 13500, 14200, 14500, 13000 11120	не устанавливается

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

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

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

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

Статья 45. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 45.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 45.1

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

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3	4
1	Индивидуальные жилые дома, дачи	10100; 10200	1 машино-место на земельный участок
2	Многоквартирные дома *	10300	1 машино-место на 100 квадратных метров общей площади квартир
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	10810	1 машино-место на 5 работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования	10820	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
6	Гостиницы	11800	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	10500; 10600; 10700; 10920; 10930; 11100; 11200; 11300; 11400; 11500; 11600; 11700; 12000; 12100; 12200; 12400; 14224	1 машино-место на 15 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
8	Объекты физической культуры и спорта	11000	1 машино-место на 15 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
9	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	10910; 10840; 10950	1 машино-место на 30 койко-мест, а также 1 машино-место на 15 работников
10	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	12600	1 машино-место на 1 гостиничный номер
11	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	11120; 12700	3 машино-места на 1 га территории земельного участка

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

2. Для видов использования, не указанных в таблице 45.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 45.1.

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

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

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

открытых охраняемых и неохранных стоянок.

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

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

для прочих – на примыкающих земельных участках.

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

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

Статья 46. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

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

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

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

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли (код 105), объектов общественного питания (код 106), промышленных объектов (код 121), для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование) (код 131.2);

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250

квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов (код 122).

Статья 47. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета, установленного в пункте 3 статьи 46 настоящей главы для определения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков.

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

Статья 48. Максимальная высота ограждений земельных участков

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

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

вдоль транспортных магистралей - 2,5 метров;

вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;

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

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

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

Статья 49. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются

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

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

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

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

Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Статья 50. Градостроительные регламенты жилых зон

Статья 50.1. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) жилых домов блокированных с участками не менее 200 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-1

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.2. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) блокированных с участками не менее 200 квадратных метров и отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1000 и не более 2000 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-2.

2. Цели выделения зоны:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территориях малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) жилые дома коттеджного (усадебного) типа;

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

создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды использования	
1	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома	10110
2	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*)	10700
3	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (*)	10810
4	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)	10920
5	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:</i>	
6	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (*) (**)	10450
7	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)	10510
8	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)	10600
9	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (*)	11010
10	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*) (**)	11110
11	Для размещения финансово-кредитных объектов (*) (**)	11500
12	Для размещения объектов страхования (*) (**)	11600
13	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*) (**)	11700
14	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
15	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
16	Для размещения объектов охраны общественного порядка (*)	11312
17	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</i>	
18	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
19	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)	10414
20	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
21	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
22	Для размещения канализационных насосных станций	10434
23	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
24	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
25	Для размещения объектов социального обеспечения (*)	10950
26	Для размещения религиозных объектов (*)	11200
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:</i>	
27	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)	10961
28	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.) (*)	11320
29	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций,	12010

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)	

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков:
 - а) для размещения индивидуального (одноквартирного) блокированного жилого дома - 200 квадратных метров;
 - б) для размещения индивидуального(одноквартирного) отдельно стоящего жилого дома - 1000 квадратных метров;
 - в) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.
- 2) минимальная площадь формируемых земельных участков для размещения индивидуального жилого дома, расположенных в сложившейся застройке и не входящих в границы оформленных земельных участков, действующий юридический статус или физические параметры которых не позволяют сформировать участок в соответствии с требованиями указанными в подпункте 1 настоящего пункта, – 600 метров.
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;
- 6) минимальная площадь застройки жилого одноквартирного дома не менее 150 квадратных метров, максимальная площадь застройки — не более 250 квадратных метров;
- 7) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

- 8) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (код 10810), объектов бытового обслуживания (включая бани) (код 10700), амбулаторно-поликлинических учреждений (код 10920), объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объектов) без трибун для зрителей (код 11010)), включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;
- 9) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;
- 10) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны, - V;
- 11) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 12) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 13) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 14) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;
- 15) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил;

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 50.3. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1500 и не более 2 500 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

1. Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-3.

2. Цели выделения зоны:

развитие на вновь осваиваемых территориях малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) жилые дома коттеджного (усадебного) типа;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания,

обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды использования	
1	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома	10110
2	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*)	10700
3	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (*)	10810
4	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)	10920
5	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:</i>	
6	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (*) (**)	10450
7	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)	10510
8	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)	10600
9	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (*)	11010
10	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*) (**)	11110
11	Для размещения финансово-кредитных объектов (*) (**)	11500
12	Для размещения объектов страхования (*) (**)	11600
13	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*) (**)	11700
14	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
15	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
16	Для размещения объектов охраны общественного порядка (*)	11312
17	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</i>	
18	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
19	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)	10414
20	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
21	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
22	Для размещения канализационных насосных станций	10434
23	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов	10436

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	шахт, скважин и т.д.)	
24	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
25	Для размещения объектов социального обеспечения (*)	10950
26	Для размещения религиозных объектов (*)	11200
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:</i>	
27	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)	10961
28	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (*)	11320
29	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)	12010

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков:
 - а) для размещения индивидуального жилого дома - 1500 квадратных метров;
 - б) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;
- 5) минимальная площадь застройки жилого многоквартирного дома не менее 150 квадратных метров, максимальная площадь застройки — не более 300

квадратных метров;

- б) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (код 10810), объектов бытового обслуживания (включая бани) (код 10700), амбулаторно-поликлинических учреждений (код 10920), объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объектов) без трибун для зрителей (код 11010), включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;
- 8) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки не устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;
- 9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны, - V;
- 10) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 12) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 13) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;
- 14) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 50.4. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 5000 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-4.
2. Цели выделения зоны:
развитие на основе вновь осваиваемых территориях малоэтажной жилой

застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) жилые дома коттеджного (усадебного) типа;
 развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
 создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды использования	
1	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома	10110
2	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:</i>	
3	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (*) (**)	10450
4	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
5	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
6	Для размещения объектов охраны общественного порядка (*)	11312
7	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</i>	
8	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
9	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)	10414
10	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
11	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
12	Для размещения канализационных насосных станций	10434
13	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
14	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
15	Для размещения религиозных объектов (*)	11200

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком

(**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков:
 - а) для размещения индивидуального жилого дома - 5000 квадратных метров;
 - б) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;
- 7) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки не устанавливается;
- 8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны, - V;
- 9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;
- 13) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 50.5. Градостроительный регламент жилой зоны малоэтажных многоквартирных сблокированных домов без участка и многоквартирных жилых домов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение зоны — Т ЖЗ.

2. Цели выделения зоны:

развитие на вновь осваиваемых территориях жилой застройки зон комфортного малоэтажного (до 4 этажей) преимущественно многоквартирного жилья;

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

размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды использования	
1	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома	10110
2	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	10300
3	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*) (**)	10700
4	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*) (**)	10920
5	Для размещения объектов социального обеспечения (*) (**)	10950
6	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	10810
7	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
8	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в том числе:</i>	
9	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (**)	10450
10	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)	10510
11	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)	10600
12	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*) (**)	10930

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
13	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*) (**)	10961
14	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (*) (**)	11010
15	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*)	11110
16	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.) (**)	11320
17	Для размещения финансово-кредитных объектов (*) (**)	11500
18	Для размещения объектов страхования (*) (**)	11600
19	Для размещения объектов пенсионного обеспечения. (*) (**)	11700
20	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
21	Для размещения садов, скверов, бульваров.	12710
22	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
23	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
24	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
25	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
26	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
27	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
28	Для размещения канализационных насосных станций	10434
29	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
30	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
31	Для размещения религиозных объектов (*)	11200
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
32	Для размещения гостиниц (*)	11800
33	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)	12010

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к

красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков:

а) для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома - 300 квадратных метров;

б) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил, за исключением индивидуальных (одноквартирных) жилых домов и дач, для которых минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в размере 3 метров;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;

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

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

7) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;

8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - V;

9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;

11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;

12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

13) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 50.6. Градостроительный регламент жилой зоны среднеэтажных (5 этажей) многоквартирных жилых домов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение зоны — Т Ж4.

2. Цели выделения зоны:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности зон комфортного многоквартирного жилья;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	10300
2	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*)	10700
3	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	10810
4	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)	10920

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
5	Для размещения объектов социального обеспечения (*)	10950
6	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
7	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
	Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:	
8	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (**)	10450
9	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)	10510
10	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)	10600
11	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)	10961
12	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	11010
13	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*)	11110
14	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
15	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.) (**)	11320
16	Для размещения финансово-кредитных объектов (*) (**)	11500
17	Для размещения объектов страхования (*) (**)	11600
18	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*) (**)	11700
19	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
20	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
21	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:</i>	
22	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
23	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
24	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
25	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
26	Для размещения канализационных насосных станций	10434
27	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
28	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
29	Для размещения религиозных объектов (*)	11200
	Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:	
30	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной	10930

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*)	
31	Для размещения гостиниц (*)	11800
32	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)	12010

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) предельное максимальное значение коэффициента использования территории земельных участков жилой среднеэтажной застройки - 1,7.
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 5 этажей;
- 6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;
- 8) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в

соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;

- 9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 10) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

- 11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 12) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 13) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;
- 14) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 50.7. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социально-культурного назначения, объектов образования и здравоохранения в жилой застройке малоэтажными (как отдельными, так и блокированными) жилыми домами с включением объектов коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение подзоны — Т ЖОС-1.

2. Цели выделения подзоны:

развитие на основе вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного малоэтажного (до 3 этажей) преимущественно многоквартирного жилья;

размещение необходимых объектов образования и здравоохранения;

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

размещение необходимых объектов инженерной и транспортной

инфраструктуры.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды использования	
1	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома	10110
2	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	10300
3	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*) (**)	10700
4	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*) (**)	10920
5	Для размещения объектов социального обеспечения (*) (**)	10950
6	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	10810
7	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
8	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в том числе:</i>	
9	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (**)	10450
10	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)	10510
11	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)	10600
12	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*)	11110
13	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.) (**)	11320
14	Для размещения объектов пенсионного обеспечения. (*) (**)	11700
15	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
16	Для размещения садов, скверов, бульваров.	12710
17	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
18	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
19	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
20	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
21	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
22	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
23	Для размещения канализационных насосных станций	10434
24	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей	10436

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	(павильонов шахт, скважин и т.д.)	
25	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
26	Для размещения религиозных объектов (*)	11200
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
27	Для размещения гостиниц (*)	11800
28	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)	12010

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков:

а) для размещения индивидуального (одноквартирного) блокированного жилого дома - 300 квадратных метров;

б) для размещения индивидуального (одноквартирного) отдельно-стоящего жилого дома с участком - 1000 квадратных метров;

и) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил, за исключением индивидуальных (одноквартирных) жилых домов и дач, для которых минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в размере 3 метров;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа. При этом допускается размещение дополнительного мансардного этажа в скатных крышах при соблюдении максимальной высоты зданий, строений, сооружений в соответствии

с подпунктом 5 настоящего пункта;

- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;
- 7) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;
- 8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - V;
- 9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;
- 10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;
- 13) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 50.8. Градостроительный регламент зон размещения объектов социально-культурного назначения, объектов образования и здравоохранения в жилой застройке многоквартирными жилыми домами с включением объектов коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение подзоны — Т ЖОС-2.
2. Цели выделения подзоны:

размещение необходимых объектов образования и здравоохранения;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	10810
2	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
3	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	11010
4	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*)	11110
5	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
6	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
7	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
8	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:</i>	
9	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
10	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
11	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
12	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
13	Для размещения канализационных насосных станций	10434
14	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
15	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
16	Для размещения религиозных объектов (*)	11200

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) предельное максимальное значение коэффициента использования территории земельных участков жилой среднеэтажной застройки - 1,7;
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 5 этажей;
- 6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;
- 8) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;
- 9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 10) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть

требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

- 11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 12) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 13) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;
- 14) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 50.9. Градостроительный регламент зон размещения объектов социально-культурного назначения, объектов образования и здравоохранения в жилой застройке исторической части деревни Низино с включением объектов коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение подзоны — Т ЖОС-3.

2. Цели выделения подзоны:

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

размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды использования	
1	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*) (**)	10700
2	Для размещения объектов социального обеспечения (*) (**)	10950
3	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
4	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в том числе:</i>	

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
5	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (**)	10450
6	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)	10510
7	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)	10600
8	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (*) (**)	
9	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*)	11110
10	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.) (**)	11320
11	Для размещения объектов пенсионного обеспечения. (*) (**)	11700
12	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
13	Для размещения садов, скверов, бульваров.	12710
14	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
15	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
16	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
17	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
18	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
19	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
20	Для размещения канализационных насосных станций	10434
21	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
22	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
23	Для размещения религиозных объектов (*)	11200
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
24	Для размещения гостиниц (*)	11800
25	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)	12010

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при

отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков:

для размещения объектов разрешенного использования – в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа. При этом допускается размещение дополнительного мансардного этажа в скатных крышах при соблюдении максимальной высоты зданий, строений, сооружений в соответствии с подпунктом 5 настоящего пункта;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

7) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;

8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - V;

9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;

11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46

части II настоящих Правил;

12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

13) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 51. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон.

Статья 51.1. Градостроительный регламент подзоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение подзоны - ТД1-1.

2. Цели выделения подзоны:

развитие существующих и преобразуемых территорий деревни Низино предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и работающего на территории населения в соответствующих среде формах;

развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

№ п/п	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	10300
2	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб	10440
3	Для размещения объектов розничной торговли	10510
4	Для размещения объектов оптовой торговли	10520
5	Для размещения объектов общественного питания	10600
6	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)	10700
7	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений	10920
8	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	11010
9	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков,	11130

№ п/п	Наименование вида использования	Код
	ботанических садов)	
10	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
11	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
12	Для размещения финансово-кредитных объектов	11500
13	Для размещения объектов страхования	11600
14	Для размещения объектов пенсионного обеспечения	11700
15	Для размещения гостиниц	11800
16	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)	12010
17	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)	12020
18	Для размещения объектов связи	12400
19	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
20	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков	12740
21	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
22	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров	14224
23	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
24	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
25	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного, транспорта, такси) (*)	14522
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, том числе:</i>	
26	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
27	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
28	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
29	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
30	Для размещения канализационных насосных станций	10434
31	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
32	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
43	Для размещения электроподстанций закрытого типа, (в том числе тяговых	10412

№ п/п	Наименование вида использования	Код
	для электротранспорта), котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час	
44	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)	10421
46	Для размещения больничных учреждений	10910

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) предельное максимальное значение коэффициента использования территории земельных участков жилой среднеэтажной застройки - 1,7.
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

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

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

в) стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов - 0 метров;

- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 8) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;

9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

10) минимальная доля озелененной территории земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 10 % от территории земельного участка, но не менее 15 квадратных метров на участок;

минимальная доля озелененных территорий земельных участков, предназначенных для рекреационных целей (коды видов использования 12710, 12720, 12730, 12740), устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;

минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;

11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов, (код вида использования 10300) - 1 машино-место на 100 квадратных метров общей площади квартир в объекте капитального строительства, строящемся и (или) реконструируемом на земельном участке;

12) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II Правил;

13) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

14) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 51.2. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов многофункциональной общественно-деловой застройки, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТД1-2.

2. Цель выделения подзоны:

развитие преобразуемых территорий в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга, предназначенных для размещения общественно-деловых

объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой застройки;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей и работающего на территории населения в соответствующих среде формах;

развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения объектов розничной торговли	10510
2	Для размещения объектов оптовой торговли	10520
3	Для размещения объектов общественного питания	10600
4	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования	10820
5	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений	10920
6	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов	10930
7	Для размещения объектов социального обеспечения	10950
8	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных	10961
9	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	11010
10	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест с 1 тысячи	11020
11	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи	11022
12	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)	11130
13	Для размещения религиозных объектов	11200
14	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
15	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
16	Для размещения объектов науки	11400
17	Для размещения финансово-кредитных объектов	11500
18	Для размещения объектов страхования	11600
19	Для размещения объектов пенсионного обеспечения	11700
20	Для размещения гостиниц	11800
21	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.д.)	12010
22	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)	12020

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
23	Для размещения объектов связи	12400
24	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
25	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
26	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров	14224
27	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	14512
28	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
29	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
30	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного транспорта, такси)	14522
31	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса) (*)	14300
32	Для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции) (*)	14400
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
33	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
34	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
35	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
36	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
37	Для размещения канализационных насосных станций	10434
38	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
39	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
40	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).	10300
41	Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час	10412
42	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)	10421
43	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений	10432
44	Для размещения больничных учреждений	10910
45	Для размещения складских объектов	12200
46	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков	12740
47	Для размещения автовокзалов (*)	14251

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II

настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил. При этом максимальная высота зданий, строений, сооружений расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30 % выше средней высоты существующих зданий. Применительно к локальным увеличениям предельной высоты зданий, строений, сооружений при развитии застроенных территорий в соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации указанное ограничение не устанавливается;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;
- 8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);
- 9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил.

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

- 10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II Правил;
 - 11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
 - 12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;
 - 13) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.
7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства

расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно подзоне), и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 51.3. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения, с включением объектов логистики и инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТД1-3.

2. Цель выделения подзоны:

развитие на основе существующих территорий зон делового, общественного и коммерческого назначения, с включением объектов логистического назначения и создание условий для формирования на их основе комплексной многофункциональной общественно-деловой застройки;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей и работающего на территории населения в соответствующих среде формах;

развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

№ п\п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)	11110
2	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
3	Для размещения объектов общественного питания	10600
4	Для размещения объектов розничной торговли	10510
5	Для размещения объектов оптовой торговли	10520
6	Для размещения складских объектов	12200
7	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
8	Для размещения объектов связи	12400
9	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
10	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
11	Для размещения религиозных объектов	11200
12	Для размещения гостиниц	11800
13	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения</i>	

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	<i>объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
14	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
15	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
16	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
17	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
18	Для размещения канализационных насосных станций	10434
19	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
20	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
21	Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений	11040
22	Для размещения спортивных клубов	11030

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

стен зданий, строений, сооружений с окнами:

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

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

стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 6 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;
- 8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;
- 9) минимальная доля озелененной территории земельных участков, предназначенных для рекреационных целей (коды видов использования 12710, 12720, 12730, 12740), устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил.

Минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо проведение компенсационного озеленения;

- 10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

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

Статья 52. Градостроительные регламенты производственных зон.

Статья 52.1. Градостроительный регламент зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры V класса, а также объектов общественно-деловой застройки (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТП1-1.

2. Цель выделения подзоны – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше V класса санитарной классификации, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения промышленных объектов	12100
2	Для размещения складских объектов	12200
3	Для размещения объектов розничной торговли	10510
4	Для размещения объектов оптовой торговли	10520
5	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
6	Для размещения объектов науки	11400
7	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)	12020
8	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	12510
9	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
10	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
11	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	14300
12	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
13	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
14	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
15	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
16	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
17	Для размещения канализационных насосных станций	10434
18	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
19	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
20	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)	14400
	Условно разрешенные виды использования	
21	Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час	10412
22	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)	10421
23	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений	10432
24	Для размещения объектов общественного питания	10600
25	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)	10700
26	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
27	Для размещения объектов связи	12400
28	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов	13930
29	Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов	13940
30	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	14260
31	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа	14511
32	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	14512
33	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного транспорта, такси)	14522
34	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта	14523

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

- 7) максимальный класс в соответствии с санитарной классификацией объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 49 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 52.2. Градостроительный регламент зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТП1-2.

2. Цель выделения подзоны – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса по санитарной классификации, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения промышленных объектов	12100
2	Для размещения складских объектов	12200
3	Для размещения объектов розничной торговли	10510
4	Для размещения объектов оптовой торговли	10520
5	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
8	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	12510
9	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
10	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
11	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	14300
12	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
13	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	14512

N п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
14	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
15	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
16	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
17	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
18	Для размещения канализационных насосных станций	10434
19	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
20	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
21	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)	14400
	Условно разрешенные виды использования	
22	Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час	10412
23	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)	10421
24	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений	10432
25	Для размещения объектов общественного питания	10600
26	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)	10700
27	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
28	Для размещения объектов связи	12400
29	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов	13930
30	Для размещения снегоприемных пунктов, снеготопильных камер и складов противогололедных материалов	13940
31	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)	12020
32	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	14260
33	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа	14511
34	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного транспорта, такси)	14522

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со

статьей 39 части II настоящих Правил;

- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;
- 8) максимальный класс по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;
- 9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 49 части II настоящих Правил;
- 12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 52.3. Градостроительный регламент зоны с особыми условиями использования территории — зоны зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения зоны – Т ПЗ1
2. Цель выделения зоны - сохранение и развитие зеленых насаждений на

территории санитарно-защитных зон.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	12510
2	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
3	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
4	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
5	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)	12020
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
6	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
7	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
8	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
9	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
10	Для размещения канализационных насосных станций	10434
11	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
12	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования определены в пункте 4 настоящей статьи	

4. В качестве условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны разрешаются виды использования, разрешенные на территории смежных зон, допустимые в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, а также объекты инженерной инфраструктуры при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

5. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если максимальная доля территории занятой объектами капитального строительства и временными сооружениями от площади района зонирования (части территориальной зоны ТПЗ1 в замкнутых границах) не превысит 50 %.

6. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со

статьей 39 части II настоящих Правил;

- 2) минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры

Статья 53. Градостроительный регламент зоны улично-дорожной сети деревни Низино- главных дорог, улиц в жилой застройке, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения зоны - ТУ.

2. Цель выделения зоны – развитие системы автомобильных дорог.

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

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

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
2	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	12510
3	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
4	Для размещения пешеходных переходов	14214
5	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
6	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)	14522
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
7	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
8	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
9	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
10	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
11	Для размещения канализационных насосных станций	10434
12	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
13	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
14	Для размещения объектов транспорта (пассажирского и грузового)	14210
15	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	14300
16	Для размещения объектов транспорта (под автозаправочные и газонаполнительные станции)	14400
17	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта.	14523

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 54. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТС1.

2. Цель выделения подзоны - сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий, до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом муниципального образования Низинское сельское поселение.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для объектов растениеводства (без построек)	13110
2	Для садоводства (без построек)	13400
3	Для огородничества (без построек)	13500
4	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
5	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
6	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
7	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
8	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
9	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
10	Для размещения канализационных насосных станций	10434
11	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
12	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
13	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	14260
14	Для размещения антенных полей	13720

4. Виды использования «Для объектов растениеводства», «Для садоводства», «Для огородничества» применяется только для целей сельскохозяйственного производства без сооружений капитального или временного характера.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельного участка:

для садоводства и огородничества – 200 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;

- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 55. Градостроительные регламенты зон рекреационного назначения

Статья 55.1. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения — территории природного ландшафта долины реки Шинкарка (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТР0-1.
2. Цель выделения подзоны – сохранение территорий природного ландшафта долины реки Шинкарка, представляющих ценность для отдыха на открытом воздухе.
3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и

объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения пляжей	12730
2	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
3	Для размещения парков	12720
4	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
5	Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений	11040
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
6	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
7	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
8	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
9	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
10	Для размещения канализационных насосных станций	10434
11	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
12	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
13	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
14	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521

4. Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (части территориальной зоны (подзоны) ТРО-1 в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения .

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;

- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 49 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 55.2. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения — территории природного ландшафта долины реки Шинкарка с размещением объектов спорта (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТР0-2.
2. Цель выделения подзоны – сохранение территорий природного ландшафта долины реки Шинкарка , представляющих ценность для отдыха на открытом воздухе.
3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения пляжей	12730
2	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
3	Для размещения парков	12720
4	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
5	Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений	11040

6	Для размещения спортивных клубов (конный спорт, велоспорт)	11030
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
7	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
8	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
9	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
10	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
11	Для размещения канализационных насосных станций	10434
12	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
13	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
14	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
15	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521

4. Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (части территориальной зоны (подзоны) ТР0-2 в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения .

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов

капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 55.3. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - спортивных сооружений, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТР0-3.

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

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объекты) без трибун для зрителей	11010
2	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи	11020
3	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи	11022
4	Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений	11040
5	Для размещения гостиниц	11800
6	Для размещения объектов общественного питания	10600
7	Для размещения парков	12720
8	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
9	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения	13740

	чрезвычайных ситуаций	
10	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
11	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
12	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
13	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
14	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
15	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
16	Для размещения канализационных насосных станций	10434
17	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
18	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
19	Для размещения спортивных клубов	11030
	Условно разрешенные виды использования	
20	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного транспорта, такси)	14522

4. Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (части территориальной зоны (подзоны) ТР0-3 в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения .

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – III;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 49 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 55.4. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - TP2-1.

2. Цель выделения подзоны – сохранение, развитие и обустройство открытых озелененных пространств при их активном использовании.

3. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки, расположенные на территории зоны TP2, только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями.

В случае, если земельные участки, расположенные на территории зоны TP2, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами местного самоуправления в соответствии с законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

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

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
2	Для размещения парков	12720
3	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков	11120
4	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков.	12740
5	Для размещения объектов общественного питания	10600
6	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
7	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
8	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
9	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
10	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
11	Для размещения канализационных насосных станций	10434
12	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
13	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
14	Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений	11040
15	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п.) без трибун для зрителей	11010
16	Для размещения религиозных объектов	11200

6. Вид использования «Для размещения религиозных объектов» допускается применительно к религиозным объектам, не включающим в свой состав воскресные школы и помещения для временного и постоянного проживания.

7. Земельные участки условно разрешенных видов использования могут быть сформированы на территории отдельно взятой части территориальной зоны ТР2-1 в замкнутых границах в пределах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), если максимальная доля таких участков от площади этой территории не превысит следующих значений:

- при площади территории до 1 га – 0 %;
- при площади территории от 1 до 5 га – 0,5 %;
- при площади территории от 5 до 20 га – 1 %;
- при площади территории от 20 до 90 га – 3 %;
- при площади территории более 90 га – 10 %.

8. Площадь земельного участка, выделяемого для условно разрешенных видов

использования на территории ТР2-1 в пределах элемента планировочной структуры, не должна превышать следующих значений:

- при площади этой территории до 20 га – 0,5 %;
- при площади этой территории свыше 20 га – 1 %.

9. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил, но только форме встроено-пристроенных объектов, включая подземное исполнение.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V (кроме открытых плоскостных объектов физической культуры и спорта);
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 50 части II настоящих Правил.

11. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 55.5. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - зеленых насаждений ограниченного пользования, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТР2-2.

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

3. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки, расположенные на территории зоны ТР2-2, только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями.

В случае, если земельные участки, расположенные на территории зоны ТР2-2, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами местного самоуправления в соответствии с законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

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

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
2	Для размещения парков	12720
3	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков	11120
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
4	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
5	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
6	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
7	Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений	11040

6. Земельные участки условно разрешенных видов использования могут быть сформированы на территории отдельно взятой части территориальной зоны ТР2-2 в замкнутых границах в пределах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), если максимальная доля таких участков от площади этой территории не превысит следующих значений:

- при площади территории до 1 га – 0 %;
- при площади территории от 1 до 5 га – 0,5 %;
- при площади территории от 5 до 20 га – 1 %;
- при площади территории от 20 до 90 га – 3 %;
- при площади территории более 90 га – 10 %.

7. Площадь земельного участка, выделяемого для условно разрешенных видов использования на территории ТР2-2 в пределах элемента планировочной структуры, не должна превышать следующих значений:

- при площади этой территории до 20 га – 0,5 %;
- при площади этой территории свыше 20 га – 1 %.

8. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил, но только форме встроено-пристроенных объектов, включая подземное исполнение.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V (кроме открытых плоскостных объектов физической культуры и спорта);
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

11. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с

законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 55.6. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТРЗ-1.

2. Цель выделения подзоны - сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для отдыха, спорта и развлечений; размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	11010
2	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи	11020
3	Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений	11040
5	Для размещения специальных парков (зоопарков, ботанических садов)	11120
6	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
7	Для размещения парков	12720
8	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков.	12740
9	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
10	Для размещения объектов связи	12400
11	Для размещения санаторно-курортных учреждений	10840
12	Для оздоровительных целей	12600
15	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
17	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
18	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
19	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций,	10422

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	
20	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
21	Для размещения канализационных насосных станций	10434
22	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
23	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
24	Для размещения спортивных клубов	11030
	Условно разрешенные виды использования	
25	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи	11022
26	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного транспорта, такси)	14522
27	Для размещения гостиниц	11800
28	Для размещения религиозных объектов	11200
29	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.д.)	12010

4. Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (части территориальной зоны (подзоны) ТРЗ-1 в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения .

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V (кроме открытых плоскостных объектов физической культуры и спорта);

- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил.
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 55.7. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, дачного фонда с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТРЗ-2.

2. Цель выделения подзоны - сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для туризма, отдыха, санаторно-курортного лечения; размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения санаторно-курортных учреждений	10840
2	Для оздоровительных целей	12600
3	Для размещения дач	10200
4	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	11010
6	Для размещения гостиниц	11800
7	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
8	Для размещения парков	12720
9	Для размещения объектов социального обеспечения	10950
10	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
11	Для размещения объектов связи	12400
12	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
17	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
19	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
20	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
21	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
22	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
23	Для размещения канализационных насосных станций	10434
24	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
25	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
27	Для размещения спортивных клубов	11030
	Условно разрешенные виды использования	
28	Для размещения специальных парков (зоопарков, ботанических садов)	11120
29	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков	12740
30	Для размещения религиозных объектов	11200
31	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.д.)	12010
33	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного транспорта, такси)	14522

4. Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (части территориальной зоны (подзоны) ТРЗ-2 в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения .

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельного участка:
для размещения дач - 600 квадратных метров;
для размещения объектов иных видов разрешенного использования устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих

Правил;

- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – не устанавливается.
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, -V;
- 8) минимальная доля озелененных территорий земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 части 46 настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 55.8. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения — территории, примыкающей к южной границе Лугового парка и территории объекта культурного наследия Церкви Святой Александры с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны – ТРЗ-3.
2. Цель выделения подзоны - сохранение и обустройство рекреационных территорий исторически ценных градоформирующих объектов и пространств.
3. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов земельных участков и объектов капитального строительства разрешенного использования распространяются на земельные участки подзоны ТРЗ-3 только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, и (или) территорий объектов культурного наследия.

В случае, если земельные участки, расположенные на территории подзоны ТРЗ-3, входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями, и (или) в границы территорий объектов культурного наследия в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные

регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами местного самоуправления в соответствии с законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
2	Для размещения парков	12720
4	Для историко-культурных целей	12800
5	Для природно-заповедных целей	12900
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
6	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
7	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
8	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
9	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
10	Для размещения канализационных насосных станций	10434
11	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
12	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
13	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов и т.д.)	11130

5. Земельные участки условно разрешенных видов использования могут быть сформированы, если максимальная доля таких участков от площади района зонирования (части территориальной подзоны ТРЗ-3 в замкнутых границах) не превысит следующих значений:

- при площади района зонирования до 20 га – 0 %;
- при площади района зонирования от 20 до 90 га – 3 %;
- при площади района зонирования более 90 га – 5 %.

6. Площадь земельного участка, выделяемого для условно разрешенных видов использования, не должна превышать 1 % площади района зонирования.

7. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

8. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V;
- 8) минимальные размеры озелененной территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44 части II Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 56. Градостроительный регламент зоны специального назначения - зоны с особыми условиями использования территории — зоны зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения зоны – Т К2

В данном населенном пункте не применяется

Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

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

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

Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон

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

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

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

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

Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

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

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

3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:

жилой застройки, включая отдельные жилые дома;

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

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

спортивных сооружений;

детских площадок;

образовательных и детских учреждений;

лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

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

объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

объекты пищевых отраслей промышленности;

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

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

здания управления;

конструкторские бюро,

здания административного назначения;

научно-исследовательские лаборатории

поликлиники;
спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
бани;
прачечные;
объекты торговли и общественного питания;
мотели, гостиницы;
гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта;
пожарные депо;
местные и транзитные коммуникации;
ЛЭП;
электростанции;
нефте- и газопроводы;
артезианские скважины для технического водоснабжения;
водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
канализационные насосные станции;
сооружения оборотного водоснабжения;
автозаправочные станции;
станции технического обслуживания автомобилей.

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

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

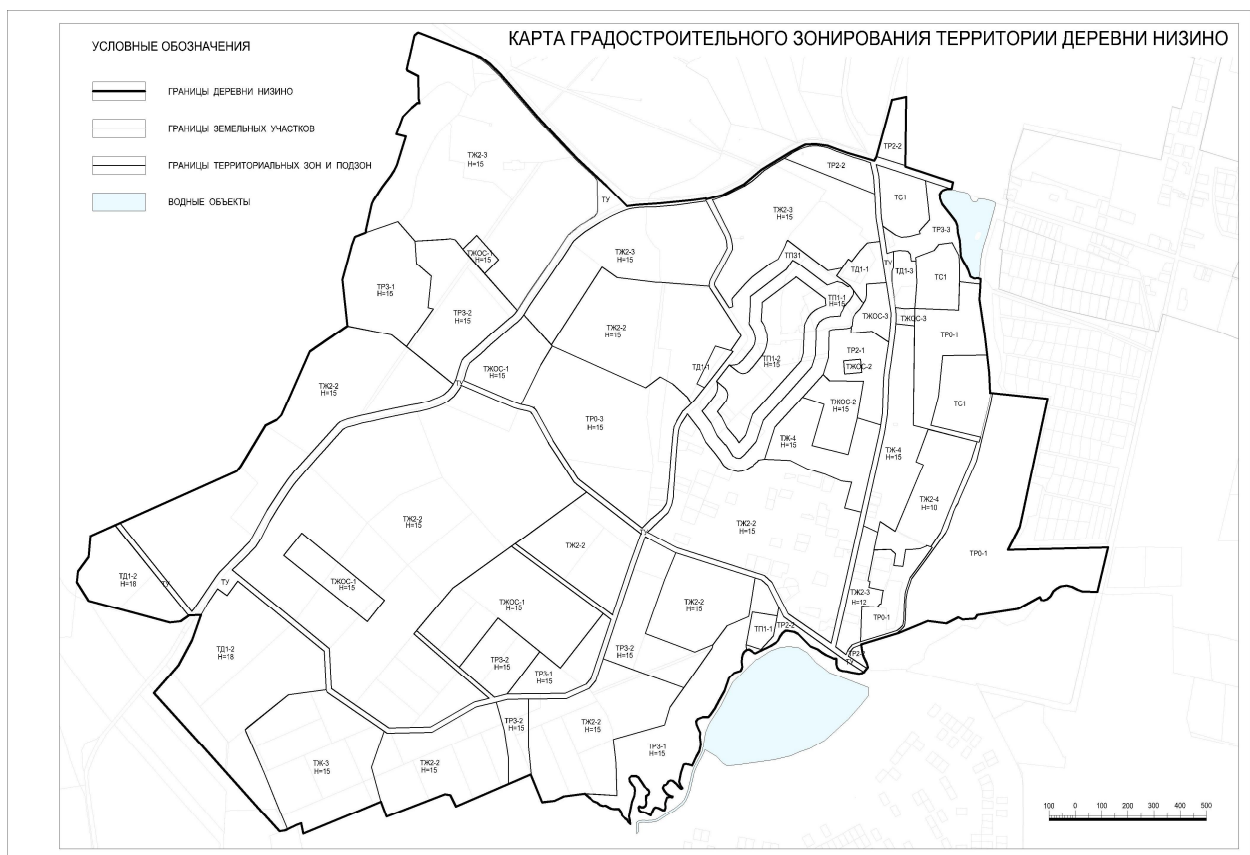
Карты градостроительного зонирования

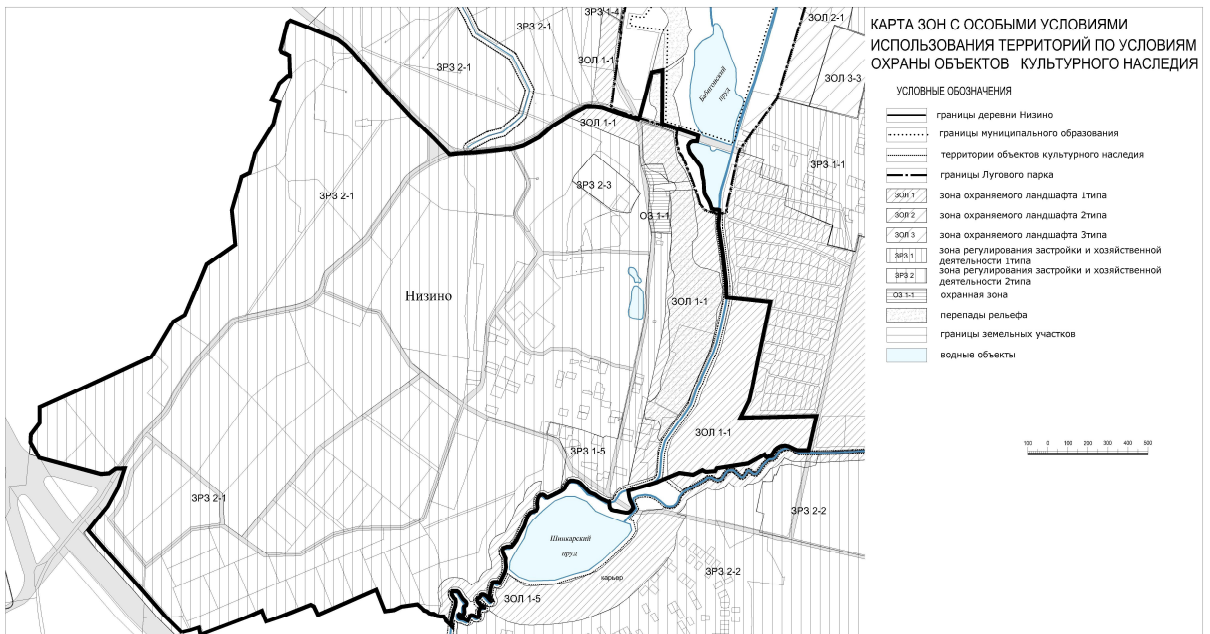
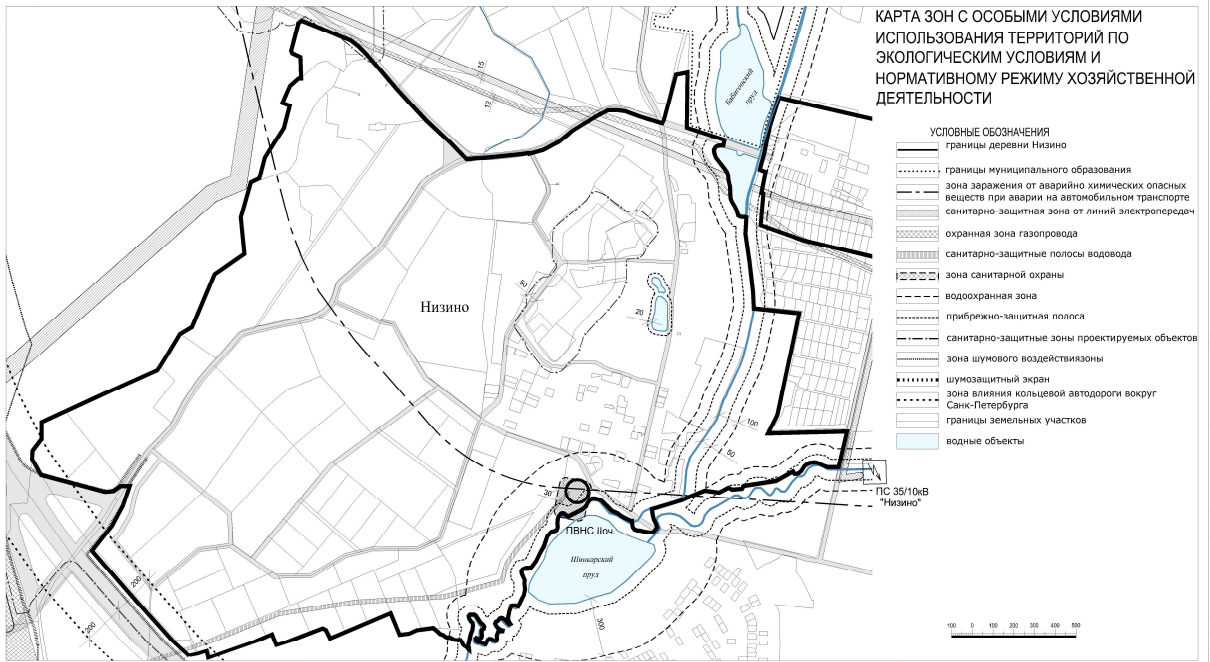
Коды территориальных зон и подзон

Карта градостроительного зонирования территории деревни Низино

Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия





ДЕРЕВНЯ САНИНО

Градостроительные регламенты

Глава 10. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Общие положения

Статья 36. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки деревни Санино

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

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в главе 10 части II настоящих Правил. Градостроительные регламенты относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе 11 части II настоящих Правил.

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

минимальная площадь земельных участков;

коэффициент использования территории;

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;

максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;

максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;

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

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

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

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

минимальная доля озелененной территории земельных участков;
минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;
минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков;
максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;
максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки.

Статья 37. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 11 части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения в (при) квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при

условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ТПЗ1.

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

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

Статья 38. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

проезды общего пользования;

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

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

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

площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

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

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

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

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

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

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами

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

Статья 39. Минимальная площадь земельного участка

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

Статья 40. Коэффициент использования территории

1. Коэффициент использования территории устанавливается для земельных участков жилой среднеэтажной застройки в границах территориальных зон и подзон с кодовым обозначением Т Ж4, ТД1-1.

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

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

4. Плотность застройки участков территориальных зон рекомендуется принимать не более приведенной в таблице 40.1.

5. Основными показателями плотности застройки являются:
коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Таблица 40.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая зона:		
Застройка многоквартирными среднеэтажными жилыми домами	0,4	1,2
Тоже - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности и блокированными жилыми домами без участков	0,4	0,7
Застройка блокированными жилыми домами с	0,3	0,6

приквартирными земельными участками		
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая зона:		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная зона:		
Промышленная	0,8	2,4
Научно – производственная *	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

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

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

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

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

8. Границами кварталов являются красные линии.

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

Статья 41. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

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

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

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в

границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

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

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

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

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

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

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

для прочих зданий – 0 метров.

Статья 42. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются:

в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Статья 43. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

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

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

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

Генерального плана муниципального образования Низинское сельское поселение;

границ зон охраны объектов культурного наследия;

максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, определяющие максимальную высоту зданий, строений и сооружений (глава 11 части II Правил).

5. Для территорий деревни Санино, кроме территорий зон охраны объектов культурного наследия (ОЗ), и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа 1 (ЗРЗ 1) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа 2 (ЗРЗ 2), предельная высота зданий, строений, сооружений указана в форме одного значения вида «Н», где Н - максимальная высота конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

6. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории деревни Санино, 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.

7. Для территорий ОЗ, ЗОЛ и ЗРЗ 1 предельная высота зданий, строений, сооружений определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории деревни Санино, за исключением случаев, прямо указанных в режимах зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 44. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

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

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

открытыми спортивными площадками;

площадками для выгула собак;

грунтовыми пешеходными дорожками;

другими подобными объектами.

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

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением подзон с кодовым обозначением ТД1-1, ТД1-2 ТД1-3 общественно–деловых зон в границах территории деревни Санино (в соответствии с СНИП 2.07.01-89*), приведена в таблице 9.1.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории подзон с кодовым обозначением ТД1-1, ТД1-2, ТД1-3 общественно–деловых зон в границах территории деревни Санино (в соответствии с СНИП 2.07.01-89*) установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон и подзон.

Таблица 44.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	3	4
1	Многоквартирные жилые дома*	10300	17 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	12710	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	12720	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	Пляжи	12730	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
5	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	12740	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, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие	10910; 10940; 10950; 12600; 12510	60 % территории земельного участка

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	специальные функции		
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	10810	50 % территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	10100; 10200; 10810; 10820; 11030; 11040; 13800; 11010; 11020	40 % территории земельного участка
10	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства (код 10400); объектов сельскохозяйственного использования (коды 13100, 13200, 13300, 13500); объектов транспорта (коды 14200, 14500).		15 % территории земельного участка
11	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта,	10400, 13100, 13200, 13300, 13500, 14200, 14500, 13000 11120	не устанавливается

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

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

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

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

Статья 45. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 45.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 45.1

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

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3	4
1	Индивидуальные жилые дома,	10100; 10200	1 машино-место на

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
	дачи		земельный участок
2	Многоквартирные дома *	10300	1 машино-место на 100 квадратных метров общей площади квартир
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	10810	1 машино-место на 5 работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования	10820	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
6	Гостиницы	11800	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	10500; 10600; 10700; 10920; 10930; 11100; 11200; 11300; 11400; 11500; 11600; 11700; 12000; 12100; 12200; 12400; 14224	1 машино-место на 15 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
8	Объекты физической культуры и спорта	11000	1 машино-место на 15 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
9	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	10910; 10840; 10950	1 машино-место на 30 койко-мест, а также 1 машино-место на 15 работников
10	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	12600	1 машино-место на 1 гостиничный номер
11	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	11120; 12700	3 машино-места на 1 га территории земельного участка

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

2. Для видов использования, не указанных в таблице 45.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 45.1.

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

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в

соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроженных и пристроженных);

открытых охраняемых и не охраняемых стоянок.

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

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

для прочих – на примыкающих земельных участках.

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

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

Статья 46. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

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

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

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

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли (код 105), объектов общественного питания (код 106), промышленных объектов (код 121), для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование) (код 131.2);

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов (код 122).

Статья 47. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета, установленного в пункте 3 статьи 46 настоящей главы для определения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков.

2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового

автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль.

Статья 48. Максимальная высота ограждений земельных участков

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

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

вдоль транспортных магистралей - 2,5 метров;

вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;

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

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

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

Статья 49. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются

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

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

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

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

Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Статья 50. Градостроительные регламенты жилых зон

Статья 50.1. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) жилых домов блокированных с участками не менее 200 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-1

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.2. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) блокированных с участками не менее 200 квадратных метров и отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1000 и не более 2000 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-2.

2. Цели выделения зоны:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) жилые дома коттеджного (усадебного) типа;

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

создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды использования	
1	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома	10110
2	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*)	10700
3	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (*)	10810
4	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)	10920
5	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:</i>	
6	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (*) (**)	10450
7	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)	10510
8	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)	10600
9	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (*)	11010
10	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*) (**)	11110
11	Для размещения финансово-кредитных объектов (*) (**)	11500
12	Для размещения объектов страхования (*) (**)	11600
13	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*) (**)	11700
14	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
15	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
16	Для размещения объектов охраны общественного порядка (*)	11312
17	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</i>	
18	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
19	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)	10414
20	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
21	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
22	Для размещения канализационных насосных станций	10434
23	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
24	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
25	Для размещения объектов социального обеспечения (*)	10950
26	Для размещения религиозных объектов (*)	11200
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:</i>	
27	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)	10961
28	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.) (*)	11320
29	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций,	12010

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)	

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

16) минимальная площадь земельных участков:

а) для размещения индивидуального (одноквартирного) блокированного жилого дома - 200 квадратных метров;

б) для размещения индивидуального(одноквартирного) отдельно стоящего жилого дома - 1000 квадратных метров;

в) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.

17) минимальная площадь формируемых земельных участков для размещения индивидуального жилого дома, расположенных в сложившейся застройке и не входящих в границы оформленных земельных участков, действующий юридический статус или физические параметры которых не позволяют сформировать участок в соответствии с требованиями указанными в подпункте 1 настоящего пункта, – 600 метров.

18) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;

19) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;

20) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

21) минимальная площадь застройки жилого одноквартирного дома не менее 150 квадратных метров, максимальная площадь застройки — не более 250 квадратных метров;

22) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

- 23) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (код 10810), объектов бытового обслуживания (включая бани) (код 10700), амбулаторно-поликлинических учреждений (код 10920), объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объектов) без трибун для зрителей (код 11010)), включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;
- 24) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;
- 25) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны, - V;
- 26) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 27) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 28) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 29) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;
- 30) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 50.3. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1500 и не более 2 500 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-3.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.4. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 5000 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-4.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.5. Градостроительный регламент жилой зоны малоэтажных одноквартирных сблокированных домов без участка и многоквартирных жилых домов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение зоны — Т Ж3.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.6. Градостроительный регламент жилой зоны среднеэтажных (5 этажей) многоквартирных жилых домов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение зоны — Т Ж4.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.7. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социально-культурного назначения, объектов образования и здравоохранения в жилой застройке малоэтажными одноквартирными (как отдельстоящими, так и сблокированными) жилыми домами с включением объектов коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение подзоны — Т ЖОС-1.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.8. Градостроительный регламент зон размещения объектов социально-культурного назначения, объектов образования и здравоохранения в жилой застройке многоквартирными жилыми домами с включением объектов коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение подзоны — Т ЖОС-2.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.9. Градостроительный регламент зон размещения объектов социально-культурного назначения, объектов образования и здравоохранения в жилой застройке деревни Санино с включением объектов коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение подзоны — Т ЖОС-3.

2. Цели выделения подзоны:

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

размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды использования	
15)	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*) (**)	10700
16)	Для размещения объектов социального обеспечения (*) (**)	10950
17)	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
18)	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в том числе:</i>	
19)	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (**)	10450
20)	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)	10510
21)	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)	10600
22)	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (*) (**)	
23)	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*)	11110
24)	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.) (**)	11320
25)	Для размещения объектов пенсионного обеспечения. (*) (**)	11700
26)	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
27)	Для размещения садов, скверов, бульваров.	12710
28)	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
29)	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
30)	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных	10413

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	
31)	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
32)	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
33)	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
34)	Для размещения канализационных насосных станций	10434
35)	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
36)	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
37)	Для размещения религиозных объектов (*)	11200
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
38)	Для размещения гостиниц (*)	11800
39)	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)	12010

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

14) минимальная площадь земельных участков:

для размещения объектов разрешенного использования – в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.

15) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;

16) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;

17) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений,

сооружений на территории земельных участков - 3 этажа. При этом допускается размещение дополнительного мансардного этажа в скатных крышах при соблюдении максимальной высоты зданий, строений, сооружений в соответствии с подпунктом 5 настоящего пункта;

18) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

19) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

20) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;

21) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - V;

22) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

23) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;

24) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;

25) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

26) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 51. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон.

Кодовое обозначение подзоны - ТД1-1

В данном населенном пункте не применяется

Статья 51.1. Градостроительный регламент подзоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение подзоны - ТД1-2

В данном населенном пункте не применяется

Статья 51.2. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов многофункциональной общественно-деловой застройки, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение подзоны - ТД1-2

В данном населенном пункте не применяется

Статья 51.3. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения, с включением объектов логистики и инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение подзоны - ТД1-2

В данном населенном пункте не применяется

Статья 52. Градостроительные регламенты производственных зон

Статья 52.1. Градостроительный регламент зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры V класса, а также объектов общественно-деловой застройки (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТП1-2.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 52.2. Градостроительный регламент зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТП1-2.

2. Цель выделения подзоны – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса по санитарной классификации, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения промышленных объектов	12100

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
2	Для размещения складских объектов	12200
3	Для размещения объектов розничной торговли	10510
4	Для размещения объектов оптовой торговли	10520
5	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
8	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	12510
9	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
10	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
11	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	14300
12	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
13	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	14512
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
14	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
15	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
16	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
17	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
18	Для размещения канализационных насосных станций	10434
19	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
20	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
21	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)	14400
	Условно разрешенные виды использования	
22	Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час	10412
23	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)	10421
24	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений	10432
25	Для размещения объектов общественного питания	10600
26	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)	10700
27	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
28	Для размещения объектов связи	12400
29	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов	13930
30	Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов	13940
31	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и	12020

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	других т.д.)	
32	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	14260
33	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа	14511
34	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного транспорта, такси)	14522

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 13) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 14) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 15) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 16) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 17) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 18) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 19) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;
- 20) максимальный класс по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;
- 21) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 22) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 23) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 49 части II настоящих Правил;
- 24) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований,

указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 52.3. Градостроительный регламент зоны с особыми условиями использования территории — зоны зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения зоны – Т ПЗ1

В данном населенном пункте не применяется

Статья 53. Градостроительный регламент зоны улично-дорожной сети деревни Санино- главных дорог, улиц в жилой застройке, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения зоны - ТУ.

2. Цель выделения зоны – развитие системы автомобильных дорог.

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

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

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
	Основные виды разрешенного использования	
18	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
19	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	12510
20	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
21	Для размещения пешеходных переходов	14214
22	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
23	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)	14522
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
24	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
25	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
26	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
27	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
28	Для размещения канализационных насосных станций	10434
29	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
30	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
31	Для размещения объектов транспорта (пассажирского и грузового)	14210
32	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	14300
33	Для размещения объектов транспорта (под автозаправочные и газонаполнительные станции)	14400
34	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта.	14523

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

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

- 12) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 13) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей;
- 14) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 15) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 16) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих

Правил;

- 17) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 18) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;
- 19) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 20) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 21) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 22) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 54. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТС1.
2. Цель выделения зоны - сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий в зоне охраняемого ландшафта.
3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
	Основные виды разрешенного использования	
15	Для объектов растениеводства (без построек)	13110
16	Для садоводства (без построек)	13400
17	Для огородничества (без построек)	13500
18	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
19	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	

20	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
21	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
22	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
23	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
24	Для размещения канализационных насосных станций	10434
25	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
26	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
27	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	14260
28	Для размещения антенных полей	13720

4. Виды использования «Для объектов растениеводства», «Для садоводства», «Для огородничества» применяется только для целей сельскохозяйственного производства без сооружений капитального или временного характера.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельного участка:

для садоводства и огородничества – 200 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;

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

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

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

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

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;

- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 55. Градостроительные регламенты зон рекреационного назначения

В данном населенном пункте не применяется

Статья 55.1. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения — территории природного ландшафта долины реки Шинкарка (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТР0-1.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 55.2. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения — территории природного ландшафта долины реки Шинкарка с размещением объектов спорта (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТР0-2.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 55.3. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - спортивных сооружений, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТР0-3.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 55.4. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТР2-1

В данном населенном пункте не применяется

Статья 55.5. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - зеленых насаждений ограниченного пользования, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТР2-2

В данном населенном пункте не применяется

Статья 55.6. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны – ТР3-1

В данном населенном пункте не применяется

Статья 55.7. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, дачного фонда с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны – ТР3-2

В данном населенном пункте не применяется

Статья 55.8. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения — территории, примыкающей к южной границе Лугового парка и территории объекта культурного наследия Церкви Святой Александры с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны – ТР4

В данном населенном пункте не применяется

Статья 56. Градостроительный регламент зоны специального назначения - зоны с особыми условиями использования территории — зоны зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения зоны – Т К2

2. Цель выделения зоны - сохранение и развитие зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
	Основные виды разрешенного использования	
15)	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	12510

16)	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
17)	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
18)	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
19)	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
20)	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
21)	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
22)	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
23)	Для размещения канализационных насосных станций	10434
24)	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
25)	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования определены в пункте 4 настоящей статьи	

4. В качестве условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны разрешаются виды использования, разрешенные на территории смежных зон, допустимые в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, а также объекты инженерной инфраструктуры при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

5. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если максимальная доля территории занятой объектами капитального строительства и временными сооружениями от площади района зонирования (части территориальной зоны ТК2 в замкнутых границах) не превысит 50 %.

6. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил.

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

33 минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;

34 минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;

35 максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;

36 максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается;

37 максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного

участка устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;

- 38 максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается;
- 39 максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 40 минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;
- 41 минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил;
- 42 минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 49 части II настоящих Правил;
- 43 минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 50 части II настоящих Правил.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры

Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

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

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

Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон

1. На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом Российской

Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

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

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

Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

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

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

3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

- 1) на территории СЗЗ не допускается размещение:
 - жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
 - ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
 - территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
 - спортивных сооружений;
 - детских площадок;
 - образовательных и детских учреждений;
 - лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

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

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

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать:

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

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

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

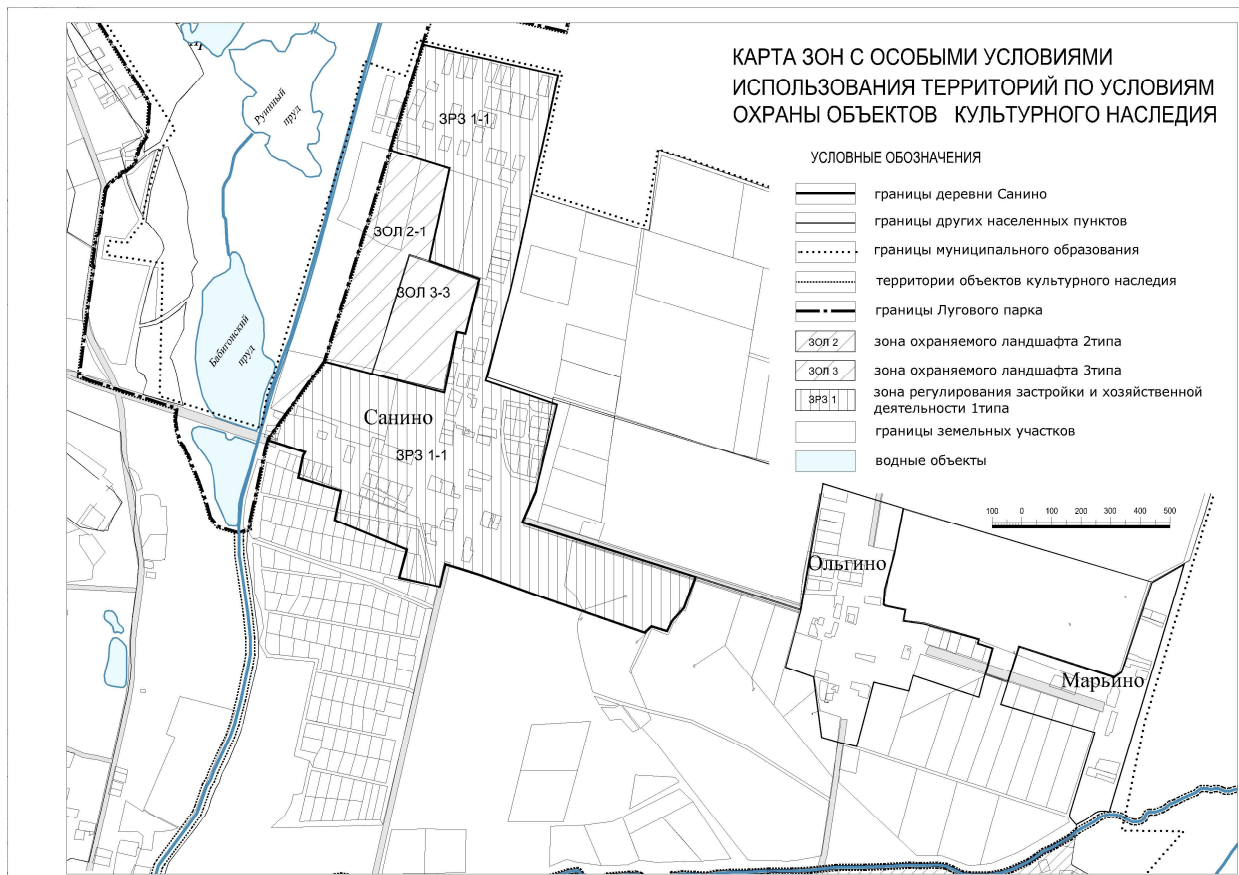
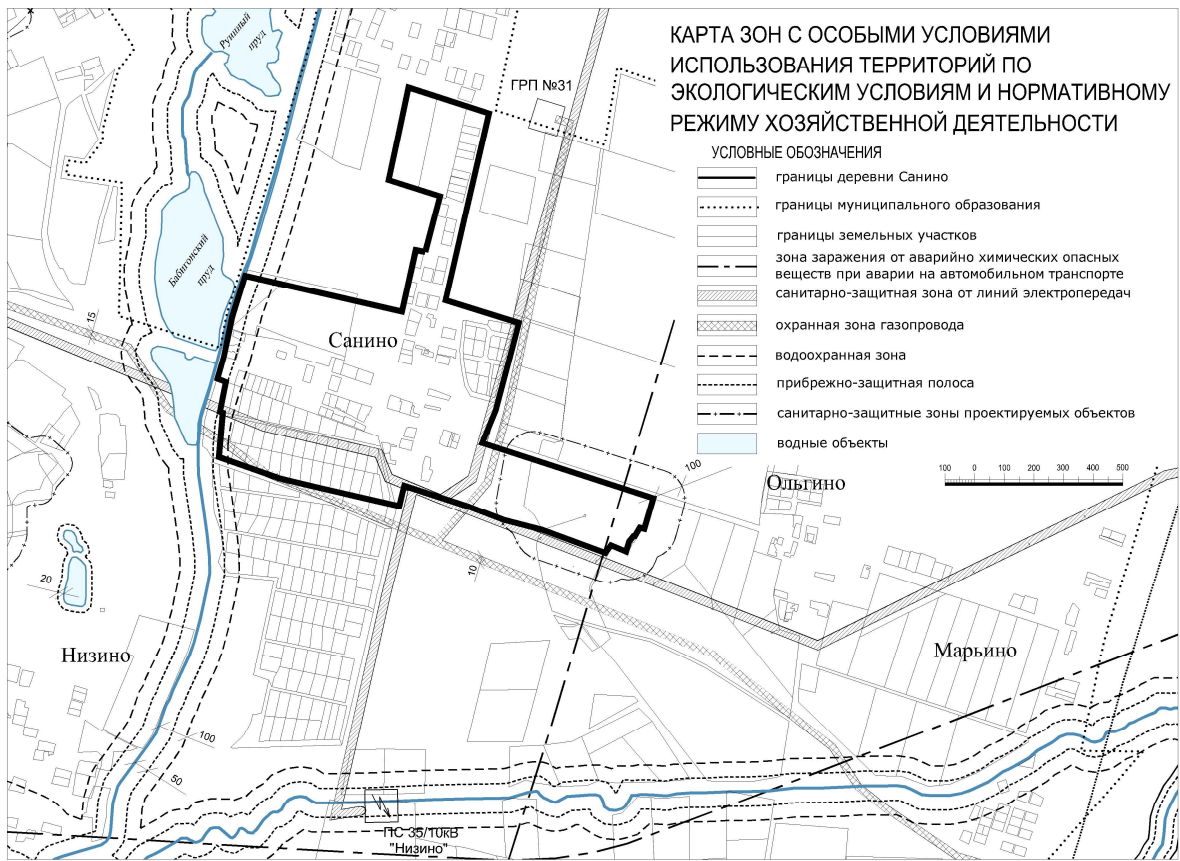
Карты градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования территории деревни Санино

Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия





ТРОИЦКАЯ ГОРА

Градостроительные регламенты

Глава 10. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Общие положения

Статья 36. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки деревни Троицкая Гора

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

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в главе 10 части II настоящих Правил. Градостроительные регламенты относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе 11 части II настоящих Правил.

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

минимальная площадь земельных участков;

коэффициент использования территории;

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;

максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;

максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;

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

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

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

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

минимальная доля озелененной территории земельных участков;
минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;
минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков;
максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;
максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки.

Статья 37. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 11 части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения в (при) квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при

условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ТПЗ1.

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

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

Статья 38. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

проезды общего пользования;

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

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

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

площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

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

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

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

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

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

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

Статья 39. Минимальная площадь земельного участка

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

Статья 40. Коэффициент использования территории

1. Коэффициент использования территории устанавливается для земельных участков жилой среднеэтажной застройки в границах территориальных зон и подзон с кодовым обозначением Т Ж4, ТД1-1.

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

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

4. Плотность застройки участков территориальных зон рекомендуется принимать не более приведенной в таблице 40.1.

5. Основными показателями плотности застройки являются:
коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

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

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

Таблица 40.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая зона:		
Застройка многоквартирными	0,4	1,2

среднеэтажными жилыми домами		
Тоже - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности и блокированными жилыми домами без участков	0,4	0,7
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая зона:		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная зона:		
Промышленная	0,8	2,4
Промышленная	0,6	1,0
Научно – производственная *	0,6	1,8
Коммунально-складская		

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

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

8. Границами кварталов являются красные линии.

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

Статья 41. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

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

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

которых земельные участки не сформированы;

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

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

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

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

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

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

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

для прочих зданий – 0 метров.

Статья 42. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются:

в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Статья 43. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

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

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

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

Генерального плана муниципального образования Низинское сельское поселение;

границ зон охраны объектов культурного наследия;
 максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
 видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, определяющие максимальную высоту зданий, строений и сооружений (глава 11 части II Правил).

5. Для территорий деревни Троицкая Гора, кроме территорий зон охраны объектов культурного наследия (ОЗ), и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа 1 (ЗРЗ 1) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа 2 (ЗРЗ 2), предельная высота зданий, строений, сооружений указана в форме одного значения вида «Н», где Н - максимальная высота конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

6. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории деревни Троицкая Гора, 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.

7. Для территорий ОЗ, ЗОЛ и ЗРЗ 1 предельная высота зданий, строений, сооружений определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории деревни Троицкая Гора, за исключением случаев, прямо указанных в режимах зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 44. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

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

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

открытыми спортивными площадками;

площадками для выгула собак;

грунтовыми пешеходными дорожками;

другими подобными объектами.

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

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением подзон с кодовым обозначением ТД1-1, ТД1-2 ТД1-3 общественно–деловых зон в границах территории деревни Троицкая Гора (в соответствии с СНИП 2.07.01-89*), приведена в таблице 9.1.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории подзон с кодовым обозначением ТД1-1, ТД1-2, ТД1-3 общественно–деловых зон в границах территории деревни Троицкая Гора (в соответствии с СНИП 2.07.01-89*) установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон и подзон.

Таблица 44.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	3	4
1	Многоквартирные жилые дома*	10300	17 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	12710	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	12720	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	Пляжи	12730	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
5	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	12740	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, объекты	10910; 10940;	60 % территории

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	10950; 12600; 12510	земельного участка
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	10810	50 % территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	10100; 10200; 10810; 10820; 11030; 11040; 13800; 11010; 11020	40 % территории земельного участка
10	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства (код 10400); объектов сельскохозяйственного использования (коды 13100, 13200, 13300, 13500); объектов транспорта (коды 14200, 14500).		15 % территории земельного участка
11	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта,	10400, 13100, 13200, 13300, 13500, 14200, 14500, 13000 11120	не устанавливается

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

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

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

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

Статья 45. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 45.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 45.1

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

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3	4
1	Индивидуальные жилые дома, дачи	10100; 10200	1 машино-место на земельный участок
2	Многоквартирные дома *	10300	1 машино-место на 100 квадратных метров общей площади квартир
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	10810	1 машино-место на 5 работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования	10820	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
6	Гостиницы	11800	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	10500; 10600; 10700; 10920; 10930; 11100; 11200; 11300; 11400; 11500; 11600; 11700; 12000; 12100; 12200; 12400; 14224	1 машино-место на 15 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
8	Объекты физической культуры и спорта	11000	1 машино-место на 15 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
9	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	10910; 10840; 10950	1 машино-место на 30 койко-мест, а также 1 машино-место на 15 работников
10	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	12600	1 машино-место на 1 гостиничный номер
11	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	11120; 12700	3 машино-места на 1 га территории земельного участка

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

2. Для видов использования, не указанных в таблице 45.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 45.1.

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

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

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

открытых охраняемых и неохраемых стоянок.

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

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

для прочих – на примыкающих земельных участках.

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

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

Статья 46. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

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

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

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

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли (код 105), объектов общественного питания (код 106), промышленных объектов (код 121), для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование) (код 131.2);

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов (код 122).

Статья 47. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя)

грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета, установленного в пункте 3 статьи 46 настоящей главы для определения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков.

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

Статья 48. Максимальная высота ограждений земельных участков

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

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

вдоль транспортных магистралей - 2,5 метров;

вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;

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

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

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

Статья 49. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются

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

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

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

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

Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Статья 50. Градостроительные регламенты жилых зон

Статья 50.1. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) жилых домов блокированных с участками не менее 200 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-1

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.2. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) блокированных с участками не менее 200 квадратных метров и отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1000 и не более 2000 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-2.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.3. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1500 и не более 2 500 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-3.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.4. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 5000 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-4.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.5. Градостроительный регламент жилой зоны малоэтажных многоквартирных сблокированных домов без участка и многоквартирных жилых домов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение зоны — Т ЖЗ.

2. Цели выделения зоны:

развитие на вновь осваиваемых территориях жилой застройки зон комфортного малоэтажного (до 4 этажей) преимущественно многоквартирного жилья;

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

размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды использования	
34	Для размещения индивидуального (многоквартирного) жилого дома	10110
35	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	10300
36	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*) (**)	10700
37	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*) (**)	10920
38	Для размещения объектов социального обеспечения (*) (**)	10950
39	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	10810
40	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
41	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в том числе:</i>	
42	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (**)	10450
43	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)	10510
44	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)	10600
45	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*) (**)	10930
46	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*) (**)	10961
47	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (*) (**)	11010
48	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*)	11110
49	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных	11320

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	кооперативов и т.д.) (**)	
50	Для размещения финансово-кредитных объектов (*) (**)	11500
51	Для размещения объектов страхования (*) (**)	11600
52	Для размещения объектов пенсионного обеспечения. (*) (**)	11700
53	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
54	Для размещения садов, скверов, бульваров.	12710
55	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
56	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
57	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
58	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
59	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
60	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
61	Для размещения канализационных насосных станций	10434
62	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
63	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
64	Для размещения религиозных объектов (*)	11200
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
65	Для размещения гостиниц (*)	11800
66	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)	12010

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и

объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

14) минимальная площадь земельных участков:

а) для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома - 300 квадратных метров;

б) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.

15) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил, за исключением индивидуальных (одноквартирных) жилых домов и дач, для которых минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в размере 3 метров;

16) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;

17) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 4 этажа;

18) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

19) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

20) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;

21) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - V;

22) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

23) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;

24) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;

25) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

26) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 50.6. Градостроительный регламент жилой зоны среднеэтажных (5 этажей) многоквартирных жилых домов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение зоны — Т Ж4.

В данном населенном пункте не применяется

Статья 50.7. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социально-культурного назначения, объектов образования и здравоохранения в жилой застройке малоэтажными (как отдельностоящими, так и блокированными) жилыми домами с включением объектов коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение подзоны — Т ЖОС 1.

2. Цели выделения подзоны:

развитие на основе вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного малоэтажного (до 3 этажей) преимущественно многоквартирного жилья;

размещение необходимых объектов образования и здравоохранения;

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

размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды использования	
29	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома	10110
30	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	10300
31	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*) (**)	10700
32	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*) (**)	10920
33	Для размещения объектов социального обеспечения (*) (**)	10950

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
34	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	10810
35	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
36	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в том числе:</i>	
37	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (**)	10450
38	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)	10510
39	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)	10600
40	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*)	11110
41	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.) (**)	11320
42	Для размещения объектов пенсионного обеспечения. (*) (**)	11700
43	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
44	Для размещения садов, скверов, бульваров.	12710
45	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
46	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
47	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
48	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
49	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
50	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
51	Для размещения канализационных насосных станций	10434
52	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
53	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
54	Для размещения религиозных объектов (*)	11200
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
55	Для размещения гостиниц (*)	11800
56	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)	12010

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

14) минимальная площадь земельных участков:

а) для размещения индивидуального (одноквартирного) блокированного жилого дома - 300 квадратных метров;

б) для размещения индивидуального (одноквартирного) отдельно-стоящего жилого дома с участком - 1000 квадратных метров;

и) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.

15) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил, за исключением индивидуальных (одноквартирных) жилых домов и дач, для которых минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в размере 3 метров;

16) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;

17) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа. При этом допускается размещение дополнительного мансардного этажа в скатных крышах при соблюдении максимальной высоты зданий, строений, сооружений в соответствии с подпунктом 5 настоящего пункта;

18) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

19) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

20) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;

- 21) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - V;
- 22) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;
- 23) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 24) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 25) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;
- 26) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 50.8. Градостроительный регламент зон размещения объектов социально-культурного назначения, объектов образования и здравоохранения в жилой застройке многоквартирными жилыми домами с включением объектов коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение подзоны — Т ЖОС-2.

В данном населенном пункте не применяется.

Статья 50.9. Градостроительный регламент зон размещения объектов социально-культурного назначения, объектов образования и здравоохранения в жилой застройке исторической части деревни Троицкая Гора с включением объектов коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Кодовое обозначение подзоны — Т ЖОС-3.

В данном населенном пункте не применяется.

Статья 51. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон.

Статья 51.1. Градостроительный регламент подзоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Кодовое обозначение подзоны - ТД1-1.

2. Цели выделения подзоны:

развитие вновьосваиваемых территорий деревни Троицкая Гора предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и работающего на территории населения в соответствующих среде формах;

развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

№ п/п	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
44	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	10300
45	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб	10440
46	Для размещения объектов розничной торговли	10510
47	Для размещения объектов оптовой торговли	10520
48	Для размещения объектов общественного питания	10600
49	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)	10700
50	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений	10920
51	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	11010
52	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)	11130
53	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
54	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
55	Для размещения финансово-кредитных объектов	11500
56	Для размещения объектов страхования	11600
57	Для размещения объектов пенсионного обеспечения	11700
58	Для размещения гостиниц	11800
59	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)	12010

№ п/п	Наименование вида использования	Код
60	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)	12020
61	Для размещения объектов связи	12400
62	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
63	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков	12740
64	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
65	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров	14224
66	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
67	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
68	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного, транспорта, такси) (*)	14522
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, том числе:</i>	
69	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
70	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
71	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
72	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
73	Для размещения канализационных насосных станций	10434
74	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
75	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
43	Для размещения электроподстанций закрытого типа, (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час	10412
44	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)	10421
46	Для размещения больничных учреждений	10910

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

40) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;

41) предельное максимальное значение коэффициента использования территории земельных участков жилой среднеэтажной застройки - 1,7.

42) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

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

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

в) стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов - 0 метров;

43) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;

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

45) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

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

47) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;

48) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

49) минимальная доля озелененной территории земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 10 % от территории земельного участка, но не менее 15 квадратных метров на участок;

минимальная доля озелененных территорий земельных участков, предназначенных для рекреационных целей (коды видов использования 12710, 12720, 12730, 12740), устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;

минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;

50) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов, (код вида использования 10300) - 1 машино-место на 100 квадратных метров общей площади квартир в объекте капитального строительства, строящемся и (или) реконструируемом на земельном участке;

- 51) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II Правил;
- 52) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.
- 53) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 51.2. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов многофункциональной общественно-деловой застройки, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТД1-2.

В данном населенном пункте не применяется.

Статья 51.3. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения, с включением объектов логистики и инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТД1-3.

В данном населенном пункте не применяется.

Статья 52. Градостроительные регламенты производственных зон

Статья 52.1. Градостроительный регламент зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры V класса, а также объектов общественно-деловой застройки (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТП1-1.

2. Цель выделения подзоны – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше V класса санитарной классификации, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного

набора общественно-деловых объектов.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения промышленных объектов	12100
2	Для размещения складских объектов	12200
3	Для размещения объектов розничной торговли	10510
4	Для размещения объектов оптовой торговли	10520
5	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
6	Для размещения объектов науки	11400
7	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)	12020
8	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	12510
9	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
10	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
11	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	14300
12	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
13	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
14	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
15	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
16	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
17	Для размещения канализационных насосных станций	10434
18	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
19	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
20	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)	14400
	Условно разрешенные виды использования	
21	Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час	10412
22	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)	10421
23	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений	10432
24	Для размещения объектов общественного питания	10600
25	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)	10700

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
26	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
27	Для размещения объектов связи	12400
28	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов	13930
29	Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов	13940
30	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	14260
31	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа	14511
32	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	14512
33	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного транспорта, такси)	14522
34	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта	14523

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для

- 12) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 13) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 14) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 15) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 16) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 17) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 18) максимальный класс в соответствии с санитарной классификацией объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 19) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 20) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 21) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 49

части II настоящих Правил;

- 22) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 52.2. Градостроительный регламент зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТП1-2.

2. Цель выделения подзоны – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса по санитарной классификации, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения промышленных объектов	12100
2	Для размещения складских объектов	12200
3	Для размещения объектов розничной торговли	10510
4	Для размещения объектов оптовой торговли	10520
5	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
6	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	12510
7	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
8	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
9	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	14300
10	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
11	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	14512
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
12	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
13	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
14	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций,	10422

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	
15	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
16	Для размещения канализационных насосных станций	10434
17	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
18	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
19	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)	14400
	Условно разрешенные виды использования	
20	Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час	10412
21	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)	10421
22	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений	10432
23	Для размещения объектов общественного питания	10600
24	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)	10700
25	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
26	Для размещения объектов связи	12400
27	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов	13930
28	Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов	13940
29	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)	12020
30	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	14260
31	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа	14511
32	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного транспорта, такси)	14522

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 25) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 26) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 27) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 28) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

- 29) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 30) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 31) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;
- 32) максимальный класс по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;
- 33) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 34) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 35) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 49 части II настоящих Правил;
- 36) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 52.3. Градостроительный регламент зоны с особыми условиями использования территории — зоны зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения зоны – Т ПЗ1
2. Цель выделения зоны - развитие зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон.
3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
13	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	12510
14	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
15	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521

16	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
17	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)	12020
18	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
19	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
20	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
21	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
22	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
23	Для размещения канализационных насосных станций	10434
24	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
25	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования определены в пункте 4 настоящей статьи	

4. В качестве условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны разрешаются виды использования, разрешенные на территории смежных зон, допустимые в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, а также объекты инженерной инфраструктуры при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

5. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если максимальная доля территории занятой объектами капитального строительства и временными сооружениями от площади района зонирования (части территориальной зоны ТПЗ1 в замкнутых границах) не превысит 50 %.

6. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

- 12) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 13) минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 14) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих

Правил;

- 15) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается;
- 16) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 17) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается;
- 18) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 19) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 20) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 21) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 22) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры

Статья 53. Градостроительный регламент зоны улично-дорожной сети деревни Троицкая Гора- главных дорог, улиц в жилой застройке, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения зоны - ТУ.
2. Цель выделения зоны – развитие системы автомобильных дорог.
3. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями.

В случае если земельные участки, расположенные на территории зоны ТУ, входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченным исполнительным органом самоуправления муниципального образования Низинское сельское поселение в соответствии с законами

Ленинградской области и муниципальными правовыми актами, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
	Основные виды разрешенного использования	
35	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
36	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	12510
37	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
38	Для размещения пешеходных переходов	14214
39	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
40	Для размещения стоянок муниципального транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)	14522
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
41	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
42	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
43	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
44	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
45	Для размещения канализационных насосных станций	10434
46	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
47	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
48	Для размещения объектов транспорта (пассажи́рского и грузового)	14210
49	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	14300
50	Для размещения объектов транспорта (под автозаправочные и газонаполнительные станции)	14400
51	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта.	14523

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

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

- 23) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 24) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей;
- 25) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 26) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 27) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 28) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 29) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;
- 30) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 31) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 32) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 33) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 54. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТС1.
2. Цель выделения зоны - сохранение сельскохозяйственных угодий, до изменения вида их использования после проведения мероприятий по сокращению санитарно-защитной зоны от илоотстойников.

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
29	Для объектов растениеводства	13110
30	Для садоводства	13400
31	Для огородничества	13500
32	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
33	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
34	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
35	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
36	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
37	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
38	Для размещения канализационных насосных станций	10434
39	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
40	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
41	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	14260
42	Для размещения антенных полей	13720

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельного участка:

для садоводства и огородничества – 200 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;

- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 55. Градостроительные регламенты зон рекреационного назначения

Статья 55.1. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения — территории природного ландшафта долины реки Шинкарка (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТР0-1.

В данном населенном пункте не применяется.

Статья 55.2. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения — территории природного ландшафта долины реки Шинкарка с размещением объектов спорта (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТР0-2.

В данном населенном пункте не применяется.

Статья 55.3. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - спортивных сооружений, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТР0-3.

В данном населенном пункте не применяется.

Статья 55.4. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Код обозначения подзоны - ТР2-1.

2. Цель выделения подзоны – сохранение, развитие и обустройство открытых озелененных пространств при их активном использовании.

3. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки, расположенные на территории зоны ТР2, только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями.

В случае, если земельные участки, расположенные на территории зоны ТР2, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами местного самоуправления в соответствии с законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

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

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
17	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
18	Для размещения парков	12720
19	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков	11120
20	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков.	12740
21	Для размещения объектов общественного питания	10600
22	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение</i>	
23	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413

24	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
25	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
26	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
27	Для размещения канализационных насосных станций	10434
28	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
29	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
	Условно разрешенные виды использования	
30	Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений	11040
31	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п.) без трибун для зрителей	11010
32	Для размещения религиозных объектов	11200

6. Вид использования «Для размещения религиозных объектов» допускается применительно к религиозным объектам, не включающим в свой состав воскресные школы и помещения для временного и постоянного проживания.

7. Земельные участки условно разрешенных видов использования могут быть сформированы на территории отдельно взятой части территориальной зоны ТР2-1 в замкнутых границах в пределах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), если максимальная доля таких участков от площади этой территории не превысит следующих значений:

- при площади территории до 1 га – 0 %;
- при площади территории от 1 до 5 га – 0,5 %;
- при площади территории от 5 до 20 га – 1 %;
- при площади территории от 20 до 90 га – 3 %;
- при площади территории более 90 га – 10 %.

8. Площадь земельного участка, выделяемого для условно разрешенных видов использования на территории ТР2-1 в пределах элемента планировочной структуры, не должна превышать следующих значений:

- при площади этой территории до 20 га – 0,5 %;
- при площади этой территории свыше 20 га – 1 %.

9. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил, но только форме встроено-пристроенных объектов, включая подземное исполнение.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;

- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V (кроме открытых плоскостных объектов физической культуры и спорта);
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 50 части II настоящих Правил.

11. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 55.5. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - зеленых насаждений ограниченного пользования, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТР2-2.

В данном населенном пункте не применяется.

Статья 55.6. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТР3-1.

В данном населенном пункте не применяется.

Статья 55.7. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, дачного фонда с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения подзоны - ТР3-2.

В данном населенном пункте не применяется.

Статья 55.8. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения — территории, примыкающей к южной границе Лугового парка и территории объекта культурного наследия Церкви Святой Александры с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения зоны - ТР4.

В данном населенном пункте не применяется.

Статья 56. Градостроительный регламент зоны специального назначения - зоны с особыми условиями использования территории — зоны зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Код обозначения зоны – Т К2

В данном населенном пункте не применяется

Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

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

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

Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон

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

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон запрещается:

-) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

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

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

Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

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

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

3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

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

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

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

спортивных сооружений;

детских площадок;

образовательных и детских учреждений;

лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

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

объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

объекты пищевых отраслей промышленности;

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

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

здания управления;

конструкторские бюро,

здания административного назначения;

научно-исследовательские лаборатории

поликлиники;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели, гостиницы;

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

пожарные депо;

местные и транзитные коммуникации;

ЛЭП;

электроподстанции;

нефте- и газопроводы;

артезианские скважины для технического водоснабжения;
водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
канализационные насосные станции;
сооружения оборотного водоснабжения;
автозаправочные станции;
станции технического обслуживания автомобилей.

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

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Карты градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования территории деревни Троицкая Гора

Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия

