

**Правила  
землепользования  
и застройки  
Усть-Лужского  
сельского поселения**

Препамбула.....	5
Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....	5
ГЛАВА 1. Общие положения .....	5
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах застройки .....	5
Статья 2. Цели Правил застройки .....	7
Статья 3. Область применения Правил застройки.....	7
Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке.....	8
Статья 5. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Усть-Лужского сельского поселения и документации по планировке территории .....	8
Статья 6. Действие Правил застройки по отношению к ранее возникшим правам .....	8
Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц Усть-Лужского сельского поселения в области землепользования и застройки .....	8
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке .....	9
ГЛАВА 2. Порядок применения градостроительных регламентов .....	9
Статья 9. Градостроительный регламент.....	9
Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	11
Статья 11. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента .....	12
Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	13
Статья 13. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	14
Статья 14. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту.....	15
Статья 15. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются .....	16
ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения .....	16
Статья 16. Общие положения о планировке территории .....	16
Статья 17. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории .....	17
Статья 18. Порядок подготовки документации по планировке территории .....	18
ГЛАВА 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	20
Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	20
Статья 20. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	21
ГЛАВА 5. Регулирование органами местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения земельных отношений .....	22

Статья 21. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.....	22
Статья 22. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности..	23
Статья 23. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности .....	23
Статья 24. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд .....	24
Статья 25. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль .....	25
Статья 26. Договоры о развитии и освоении территории .....	25
ГЛАВА 6. Внесение изменения в Правила застройки. Ответственность .....	25
за нарушение Правил застройки.....	25
Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила .....	25
Статья 28. Ответственность за нарушение Правил .....	27
Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....	27
Статья 29. Состав и содержание карты градостроительного зонирования .....	27
Статья 30. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.....	28
Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	28
Глава 7. Градостроительные регламенты.....	28
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ .....	28
Статья 31. Ж1. Зона индивидуальной усадебной застройки.....	28
Статья 32. Ж-2. Зона малоэтажной блокированной застройки .....	31
Статья 33. Ж-3. Зона малоэтажной секционной застройки .....	33
Статья 34. Ж-4. Зона среднеэтажной застройки .....	34
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ .....	36
Статья 35. О-1. Зона объектов социальной инфраструктуры .....	36
Статья 36. О-2. Зона культовых сооружений .....	38
Статья 37. О-3. Зона иных общественных и административных объектов.....	38
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	41
Статья 38. Р-1. Зона рекреационных учреждений для занятия туризмом, физкультурой и спортом .....	41
Статья 39. Р-2. Зона кратковременного отдыха .....	42
Статья 40. Р-3. Зона этнокультурного комплекса.....	44
Статья 41. Р-4. Зона обслуживания транзитных туристических потоков .....	44
Статья 42. Р-5. Зона зелёных насаждений общего пользования .....	45
ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	47
Статья 43. СХ-1. Зона крестьянских фермерских хозяйств .....	47
Статья 44. СХ-2. Зона садоводческих объединений.....	47
Статья 45. СХ-3. Зона сельскохозяйственного производства.....	49
Статья 46. СХ-4. Зона личных подсобных хозяйств.....	51
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ .....	53
Статья 47. П-1. Зона промышленных предприятий I класса опасности .....	53
Статья 48. П-2. Зона промышленных предприятий III-V классов опасности .....	53

Статья 49. П-3. Зона промышленных предприятий IV-V классов опасности.....	54
Статья 50. П-4. Зона промышленных предприятий V класса опасности .....	55
Статья 51. НП-1. Научно-производственная зона .....	55
Статья 52. К-1. Коммунально-складская зона.....	56
<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....</b>	<b>57</b>
Статья 53. И-1. Зона инженерной инфраструктуры .....	57
<b>ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ .....</b>	<b>59</b>
Статья 54. Т-1. Зона железнодорожного транспорта.....	59
Статья 55. Т-2. Зона автомобильного транспорта.....	59
Статья 56. Т-3. Зона воздушного транспорта.....	61
Статья 57. Т-4. Зона хранения маломерного флота индивидуального пользования .....	62
Статья 58. Т-5.1. Зона портовых и перегрузочных комплексов I класса опасности .....	62
Статья 59. Т-5.2. Зона портовых и перегрузочных комплексов II класса опасности .....	63
Статья 60. Т-5.3. Зона портовых и перегрузочных комплексов III-V класса опасности.....	64
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....</b>	<b>65</b>
Статья 61. СН-1. Зона кладбищ .....	65
Статья 62. СН-2. Зона защитного озеленения.....	65
Статья 63. СН-3. Зона размещения военных и иных режимных объектов.....	66
Статья 64. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос.....	66
Статья 65. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон .....	67
Статья 66. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства.....	68
Статья 67. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог .....	70
Статья 68. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог .....	71
Статья 69. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов газового хозяйства.....	71
Статья 70. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранной зоны стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды и её загрязнением.....	75
Статья 71. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения.....	75
Статья 72. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории объектов культурного наследия.....	76
Статья 73. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории .....	76
Статья 74. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах геодезических пунктов .....	76

## **Преамбула**

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Ленинградской области (далее – Правила застройки) являются нормативно-правовым актом муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» (далее – Усть-Лужского сельского поселения), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области и муниципальными правовыми актами Усть-Лужского сельского поселения.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Усть-Лужского сельского поселения – разделения территории Усть-Лужского сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

## **Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **ГЛАВА 1. Общие положения**

#### **Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах застройки**

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

**Водоохранные зоны** – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых 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.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории Усть-Лужского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

**Документация по планировке территории** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

**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.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Индивидуальные жилые дома** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

**Коэффициент застройки земельного участка** – отношение территории, застроенной объектами капитального строительства, к площади земельного участка, выраженное в процентах.

**Коэффициент плотности застройки** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

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

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации** – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

**Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Резервирование территорий** – деятельность органов исполнительной власти по определению территорий, необходимых для государственных и общественных нужд, и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование, для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных и общественных нужд.

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

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

**Строительные намерения заявителя** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

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

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

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

## **Статья 2. Цели Правил застройки**

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Усть-Лужского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории Усть-Лужского сельского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## **Статья 3. Область применения Правил застройки**

1. Правила застройки распространяются на всю территорию Усть-Лужского сельского поселения.

Требования установленных Правилами застройки градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правила застройки применяются, в том числе, при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков;
- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- осуществлении земельного контроля и земельного надзора за использованием земель на территории Усть-Лужского сельского поселения.

3. Решения органов местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения, органов государственной власти Российской Федерации и Ленинградской области, противоречащие Правилам застройки, могут быть оспорены в судебном порядке.

#### **Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке**

1. Все текстовые и графические материалы Правил застройки являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил застройки не ограничен.

2. Администрация Усть-Лужского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путём их опубликования в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте Усть-Лужского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

#### **Статья 5. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Усть-Лужского сельского поселения и документацией по планировке территории**

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Усть-Лужского сельского поселения. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план Усть-Лужского сельского поселения, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Усть-Лужского сельского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

3. Нормативные и ненормативные правовые акты органов местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

#### **Статья 6. Действие Правил застройки по отношению к ранее возникшим правам**

1. Действие Правил застройки не распространяется на градостроительные планы земельных участков, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки. Собственники земельных участков и арендаторы земельных участков имеют право осуществить любое строительство в соответствии с видами разрешённого использования и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащимися в таком градостроительном плане земельного участка.

2. Положения части 1 настоящей статьи распространяется также на разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил застройки.

В случае, если перечень видов разрешённого использования и/или наименование отдельного вида разрешённого использования, содержащиеся в Правилах застройки, не соответствуют перечню видов разрешённого использования и/или наименованию отдельного вида разрешённого использования, указанных в каком-либо правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, выданном в установленном порядке физическому и юридическому лицу до вступления в силу настоящих Правил застройки (свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости, градостроительный план земельного участка, договор купли-продажи или аренды объекта недвижимости и т.п.), не требуется обязательного переоформления указанных правовых документов в целях приведения в соответствие с требованиями настоящих Правил застройки. Изменение перечня видов разрешённого использования и/или формулировки отдельного вида разрешённого использования производится в добровольном порядке путём внесения изменения в соответствующий документ или путём выдачи нового документа.

#### **Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц Усть-**



## **Лужского сельского поселения в области землепользования и застройки**

Полномочия главы Усть-Лужского сельского поселения, Совета депутатов Усть-Лужского сельского поселения, администрации Усть-Лужского сельского поселения, главы администрации Усть-Лужского сельского поселения в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, Уставом Ленинградской области, законами Ленинградской области, Уставом Усть-Лужского сельского поселения, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения.

Полномочия органов местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения в области землепользования и застройки, указанные в настоящих Правилах застройки, реализуются в случае, если иное не предусмотрено соглашением или иным правовым актом о передаче органами местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения отдельных полномочий органам местного самоуправления Кингисеппского муниципального района или органам государственной власти Ленинградской области. При наличии данного соглашения или иного правового акта полномочия в области землепользования и застройки реализуются в соответствии с указанным соглашением или иным правовым актом.

### **Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке Усть-Лужского сельского поселения (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации требований Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации Усть-Лужского сельского поселения. Решения Комиссии носят рекомендательный характер при принятии решений главой администрации Усть-Лужского сельского поселения.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому администрацией Усть-Лужского сельского поселения.

## **ГЛАВА 2. Порядок применения градостроительных регламентов**

### **Статья 9. Градостроительный регламент**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Усть-Лужского сельского поселения, публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством.

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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, определённых Генеральным планом Усть-Лужского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 31-63 Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями статей 64-74 Правил застройки.

6. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования Усть-Лужского сельского поселения.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

8. Градостроительные регламенты не установлены 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.

9. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 15 Правил застройки.

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил застройки, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий.

11. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

12. В случае если использование указанных в части 10 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

13. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах.

14. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## **Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года №540 (далее – Классификатор).

2. Каждый вид разрешённого использования земельного участка имеет следующую структуру:

- код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка,
- наименование вида разрешённого использования земельного участка.

Код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка и текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка являются равнозначными.

3. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 31-63 Правил застройки установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора (код (числовое обозначение) и наименование), которые допустимы в данной территориальной зоне.

Содержание видов разрешённого использования допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков.

4. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве

дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

5. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом

соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Усть-Лужского сельского поселения, публичных сервитутов, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

6. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

7. Применение правообладателями объектов капитального строительства указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования объектов капитального строительства осуществляется:

- когда параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

- если применение вспомогательного вида разрешенного использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешенных видов использования.

8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 19 Правил застройки.

9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 20 Правил застройки.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

### **Статья 11. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Усть-Лужского сельского поселения, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 4 статьи 10 Правил застройки, осуществляют изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным или вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным или основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- указанных в статьях 19, 20 Правил застройки;

- установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение основного вида разрешённого использования на вспомогательный вид разрешённого использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешённого использования.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

5. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с градостроительным планом земельного участка, а также (кроме случаев, установленных законодательством) в соответствии с проектной документацией и при наличии разрешения на строительство.

6. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и действующим законодательством.

## **Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Усть-Лужского сельского поселения, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

3. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Усть-Лужского сельского поселения, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

Суммарная площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенными на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% незастроенной площади его территории, если превышение не может быть обосновано в порядке, установленном статьёй 20 Правил застройки.

### **Статья 13. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах

пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливаются, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

#### **Статья 14. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие Правил застройки и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

- установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты

капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, иных зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

2. Порядок использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, определяется статьей 9 Правил застройки.

### **Статья 15. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

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

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Усть-Лужского сельского поселения в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Усть-Лужского сельского поселения, правил благоустройства территории Усть-Лужского сельского поселения, документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями действующего законодательства.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Усть-Лужского сельского поселения в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством РФ.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории Усть-Лужского сельского поселения, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или администрацией Усть-Лужского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

5. В границах особо охраняемых природных территорий застройка и использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с положением о данной особо охраняемой природной территории.

6. Использование территории, относящейся к землям лесного фонда, определяется в соответствии с Лесным кодексом РФ.

## **ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения**

### **Статья 16. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории 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. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (-ей) земельного участка).

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4. 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.

5. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения, в частности, линейных объектов. Случаи подготовки проекта планировки территории установлены статьёй 17 Правил застройки.

6. Подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Случаи подготовки проекта межевания территории установлены статьёй 17 Правил застройки.

7. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

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

### **Статья 17. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории**

1. Подготовка проекта планировки территории должна осуществляться в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения, а также в иных случаях.

2. Подготовка одновременно проекта планировки территории и проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

1) при развитии застроенной территории (в соответствии с договором о развитии застроенной территории);

2) при комплексном освоении территории (в соответствии с договором о комплексном освоении территории);

3) при комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса);

4) в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемым с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

5) в соответствии с договором аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключенным с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства

б) при обмене земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен (в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории) для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты;

7) в целях резервирования земель для муниципальных нужд;

8) в иных случаях.

3. Подготовка проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

1) в целях раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

2) в целях раздела земельного участка, предоставленного для комплексного освоения;

3) в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

4) в иных случаях.

4. Подготовка проекта межевания территории может осуществляться в следующих случаях:

1) в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование без проведения торгов;

2) в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его продажи или предоставления в аренду путём проведения аукциона;

3) в случае перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, между собой

4) в случае безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность;

5) в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения

б) в иных случаях.

## **Статья 18. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории Усть-Лужского сельского поселения осуществляется на основании генерального плана Усть-Лужского сельского поселения, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Усть-Лужского сельского поселения, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учётом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры Усть-Лужского сельского поселения.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией Усть-Лужского сельского поселения по инициативе самой администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи. В

случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории на основании предложений физических или юридических лиц, подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

3. В случае если в отношении соответствующей территории заключен договор о комплексном освоении территории либо договор о развитии застроенной территории, принятие администрацией Усть-Лужского сельского поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Подготовка документации по планировке соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключены указанные договоры.

4. Указанное в части 2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации Усть-Лужского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. В решении о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- 1) местонахождения земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которой осуществляется планировка территории;
- 2) цель планировки территории;
- 3) содержание работ по планировке территории;
- 4) сроки проведения работ по планировке территории;
- 5) виды разрабатываемой документации по планировке территории;
- 6) иные сведения.

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Усть-Лужского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

7. Администрация Усть-Лужского сельского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Применительно к линейным объектам транспортной инфраструктуры местного значения проверка также осуществляется на соответствие результатам инженерных изысканий. По результатам проверки администрация Усть-Лужского сельского поселения принимает решение о направлении документации по планировке территории главе Усть-Лужского сельского поселения для назначения публичных слушаний или решение об отклонении такой документации и о направлении её на доработку.

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом РФ, Уставом Усть-Лужского сельского поселения и положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Усть-Лужском сельском поселении.

9. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи.

11. Администрация Усть-Лужского сельского поселения предоставляет главе администрации Усть-Лужского сельского поселения подготовленную документацию по

планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава администрации Усть-Лужского сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в администрацию на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи в течение семи дней со дня утверждения.

14. На основании документации по планировке территории, утверждённой главой администрации Усть-Лужского сельского поселения, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

15. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию Усть-Лужского сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 2 - 14 настоящей статьи, не требуется. Администрация Усть-Лужского сельского поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

17. Утверждённая документация по планировке территории подлежит размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Кингисеппского муниципального района.

#### **ГЛАВА 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

##### **Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в части III Правил застройки, строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешённым видам использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде технико-экономического обоснования, эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования. Могут предоставляться иные

материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования определяется Градостроительным кодексом РФ, Уставом Усть-Лужского сельского поселения и положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Усть-Лужском сельском поселении.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Усть-Лужского сельского поселения.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

- требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Усть-Лужского сельского поселения, проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ и других требований, установленных действующим законодательством;

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава администрации Усть-Лужского сельского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 статьи 18 настоящих Правил застройки.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

## **Статья 20. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется Градостроительным кодексом РФ, Уставом Усть-Лужского сельского поселения и положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Усть-Лужском сельском поселении.

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

6. Глава администрации Усть-Лужского сельского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

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

## **ГЛАВА 5. Регулирование органами местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения земельных отношений**

### **Статья 21. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (в пределах границ городских лесов, на которых расположены лесничества и лесопарки);

3) утверждённая схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой заключён договор о её развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для размещения линейных объектов местного значения.

## **Статья 22. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется:

1) в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное пользование;

2) на торгах или без проведения торгов;

3) за плату или бесплатно;

4) без предварительного согласования или с предварительным согласованием предоставления земельного участка.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлен земельным законодательством.

2. Земли и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, могут использоваться без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном земельным законодательством.

## **Статья 23. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности**

1. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

2. Порядок и условия заключения договора мены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

## **Статья 24. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

- 1) выполнением международных договоров Российской Федерации;
- 2) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов: объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения; автомобильные дороги местного значения;
- 3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены генеральным планом Усть-Лужского сельского поселения и утверждённой документацией по планировке территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

- 1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);
- 2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);
- 3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);
- 4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трёх лет со дня утверждения документации по планировке территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны,



предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

6. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке администрации Усть-Лужского сельского поселения на создание особой экономической зоны, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

7. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке администрации Усть-Лужского сельского поселения на создание особой экономической зоны, на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов внутреннего водного транспорта, транспортно-пересадочных узлов, строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

8. Порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

#### **Статья 25. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль**

1. На территории Усть-Лужского сельского поселения осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор и общественный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством РФ и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения.

#### **Статья 26. Договоры о развитии и освоении территории**

Договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории, договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования заключаются в соответствии с градостроительным, гражданским и земельным законодательством РФ.

### **ГЛАВА 6. Внесение изменения в Правила застройки. Ответственность за нарушение Правил застройки**

#### **Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Изменениями настоящих Правил застройки считаются любые изменения текста Правил застройки, карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения главой администрации Усть-Лужского сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

1) несоответствие настоящих Правил застройки генеральному плану Усть-Лужского сельского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления Кингисеппского муниципального района в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района;

4) органами местного самоуправления Усть-Лужского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Усть-Лужского сельского поселения;

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

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

5. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила застройки рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Усть-Лужского сельского поселения.

6. Глава администрации Усть-Лужского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила застройки или об отклонении предложения о внесении таких изменений с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. Глава администрации Усть-Лужского сельского поселения не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила застройки, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном частью 4 статьи 18 настоящих Правил застройки. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по телевидению.

8. Администрация Усть-Лужского сельского поселения осуществляет проверку проекта внесения изменений в настоящие Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Усть-Лужского сельского поселения, схеме территориального планирования Ленинградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки администрация Усть-Лужского сельского поселения направляет проект внесения изменений в Правила застройки главе Усть-Лужского сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава Усть-Лужского сельского поселения при получении от администрации Усть-Лужского сельского поселения проекта внесения изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила застройки составляет не менее двух и не более четырёх месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. В случае подготовки проекта внесения изменений в настоящие Правила застройки применительно к части территории Усть-Лужского сельского поселения публичные слушания по такому проекту проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории Усть-Лужского сельского поселения. В случае подготовки изменений в Правила застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

13. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила застройки Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в данный проект и представляет его главе администрации Усть-Лужского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава администрации Усть-Лужского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила застройки и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет депутатов Усть-Лужского сельского поселения или об отклонении проекта внесения изменений в Правила застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. После утверждения Советом депутатов Усть-Лужского сельского поселения, изменения в настоящие Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 4 статьи 18 настоящих Правил.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила застройки в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Ленинградской области, утверждённым до внесения изменений в настоящие Правила застройки.

## **Статья 28. Ответственность за нарушение Правил**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ленинградской области.

## **Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **Статья 29. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования Усть-Лужского сельского поселения представляет собой чертёж с отображением границ Усть-Лужского сельского поселения,

границ населённых пунктов пос. Усль-Луга, д. Выбье, д. Гакково, д. Лужицы, д. Межники, пос. Преображенка, д. Кирьямо, д. Конново, пос. Курголово, д. Липово, д. Тисколово Усть-Лужского сельского поселения, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территории.

2. На Карте градостроительного зонирования Усть-Лужского сельского поселения отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранные зоны;
- прибрежные защитные полосы;
- береговые полосы;
- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;
- полосы отвода и придорожные полосы автомобильных дорог (вне границ населенных пунктов);
- охранные зоны железных дорог;
- охранные зоны объектов газового хозяйства;
- охранные зоны гидрометеорологических станций;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- охранные зоны геодезических пунктов.

### **Статья 30. Порядок ведения карты градостроительного зонирования**

В случае изменения границ Усть-Лужского сельского поселения, границ земель различных категорий, расположенных в Усть-Лужском сельском поселении, границ территориальных зон или границ зон с особыми условиями использования территории, требуется соответствующее изменение карты градостроительного зонирования посредством внесения изменений в настоящие Правила застройки.

Внесение изменений в настоящие Правила застройки производится в соответствии со статьёй 27 Правил.

## **Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Глава 7. Градостроительные регламенты**

#### **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

#### **Статья 31. Ж1. Зона индивидуальной усадебной застройки**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Овощеводство, 1.3</li> <li>- Садоводство, 1.5</li> <li>- Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов), 2.1</li> <li>- Приусадебный участок личного подсобного хозяйства, 2.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Религиозное использование, 3.7</li> <li>- Общественное питание, 4.6</li> <li>- Спорт, 5.1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Обслуживание автотранспорта, 4.9</li> <li>- Общее пользование территории, 12.0</li> </ul>

- Коммунальное обслуживание, 3.1		
- Образование и просвещение, 3.5		
- Общественное управление, 3.8		
- Магазины 4.4		

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) минимальная площадь земельного участка: для размещения индивидуального жилого дома в п. Усть-Луга – 0,04 га, в населённых пунктах, расположенных на Кургальском полуострове (дер. Липово, пос. Курголово, дер. Тисколово, дер. Гакково, дер. Конново, дер. Кирьямо) – 0,15 га, в остальных населённых пунктах – 0,06 га;

б) максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома в п. Усть-Луга – 0,12 га, в населённых пунктах, расположенных на Кургальском полуострове (дер. Липово, пос. Курголово, дер. Тисколово, дер. Гакково, дер. Конново, дер. Кирьямо) – 0,25, га, в остальных населённых пунктах – 0,20 га;

в) личное подсобное хозяйство (дер. Липово, пос. Курголово, дер. Тисколово, дер. Гакково, дер. Конново, дер. Кирьямо) – 0,50 га;

г) коэффициент застройки усадебной индивидуальной застройки в населённых пунктах (для п. Усть-Луга) – 0,4;

д) коэффициент застройки усадебной индивидуальной застройки в населённых пунктах (за исключением п. Усть-Луга) – 0,2;

е) коэффициент плотности застройки – 0,4.

2) Максимальная площадь магазинов:

а) на придомовом участке – 70 м<sup>2</sup>;

б) на отдельном земельном участке – 150 м<sup>2</sup>.

3) Минимальное количество этажей – 1 этаж.

4) Максимальное количество этажей жилых домов – 3 этажа.

5) Максимальная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 7 м в коньке крыши.

6) Минимальные отступы от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5 м.

7) Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов до жилых домов – 5 м.

8) Минимальные расстояния:

а) от стен индивидуальных жилых домов до ограждения участка – не менее 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – не менее 6 м;

б) от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м.

9) Минимальные расстояния до границы соседнего придомового участка по санитарно-бытовым условиям:

а) от индивидуальных жилых домов – 3 м;

б) от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

в) от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м;

г) от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

д) от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

е) от кустарника – 1 м.

10) Требования к размещению хозяйственных построек:

а) группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая;

б) сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные – не менее 15 м;

- до 8 блоков – не менее 25 м;
- свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м;
- в) площадь застройки заблокированных сараев не должна превышать 800 м<sup>2</sup>;

г) постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к индивидуальным жилым домам, домам усадебного типа при изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;

д) пасеки (ульи) размещаются на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м;

е) размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается:

- при размещении ульев на высоте не менее 2 м;
- с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м;

ж) минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - 6 метров.

11) Минимальное расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

12) На придомовых земельных участках содержание скота и птицы допускается только для целей личного подсобного хозяйства (формы непредпринимательской деятельности граждан по производству и переработке сельскохозяйственной продукции) в районах индивидуальной, усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

13) Минимальное расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев – 50 м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

14) Размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений допускается только вне зон видимости с территориями публичных пространств.

15) Предельные параметры объектов общественного назначения, расположенных на участке индивидуального жилого дома: общая площадь помещений (площадь застройки) до 70 кв. м.

16) Нормативные размеры автостоянок:

а) при застройке индивидуальными жилыми домами – не менее 1 машино-места на 1 дом с размещением в пределах придомовых участков (для автомобилей максимальной массой до 3,5 тонн);

б) приобъектные автостоянки (объектов массового посещения) для парковки легковых автомобилей работающих и посетителей – не более чем на 10 автомобилей;

в) в пределах сформированного общественного центра жилой зоны на 100 одновременных посетителей – 15-20 машино-мест и 15-20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов.

17) Требования к ограждению земельных участков:

а) максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра;  
 б) на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).

в) характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

г) живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

18) Предельные размеры земельных участков для учреждений и предприятий обслуживания:

Учреждения и предприятия обслуживания	Удельная площадь, м <sup>2</sup> /чел., не менее
участки общеобразовательных учреждений	3,1
участки дошкольных организаций	1,3
участки объектов обслуживания	0,8

19) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

а) объектов хранения автомобильного транспорта – установлены в статье 55 настоящих Правил;

б) объектов общественного назначения – установлены в статьях 35 – 37 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

### **Статья 32. Ж-2. Зона малоэтажной блокированной застройки**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Блокированная жилая застройка, 2.3</li> <li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li> <li>- здравоохранение, 3.4</li> <li>- Образование и просвещение, 3.5</li> <li>- Культурное развитие, 3.6</li> <li>- Общественное управление, 3.8</li> <li>- Деловое управление, 4.1</li> <li>- Магазины, 4.4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Среднеэтажная жилая застройка, 2.5</li> <li>- Религиозное использование, 3.7</li> <li>- Гостиничное обслуживание, 4.7</li> <li>- Общественное питание, 4.6</li> <li>- Спорт, 5.1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Обслуживание автотранспорта, 4.9</li> <li>- Общее пользование территории, 12.0</li> </ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельного участка блокированного жилого дома (без площади застройки) – 0,006 га.

2) Максимальная площадь земельного участка блокированного жилого дома (без площади застройки) – 0,01 га.

3) Максимальное количество этажей – блокированных жилых домов, среднеэтажных жилых домов – 3 этажа;

4) Максимальная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м до конька кровли.

5) Максимальный коэффициент застройки земельного участка блокированного жилого дома – 40%.

6) Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка блокированного жилого дома – 0,8.

7) Минимальные отступы от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов – 5 м.

8) Минимальные расстояния:

а) от стен блокированных жилых домов до ограждения участка – не менее 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – не менее 6 м;

б) от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м.

9) Минимальные расстояния до границы соседнего придомового (приквартирного) участка по санитарно-бытовым условиям:

а) от блокированных и среднеэтажных жилых домов – 3 м;

б) от хозяйственных построек (бани, автостоянки и др.) – высота строения (в верхней точке), но не менее 3 м;

в) от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

г) от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

д) от кустарника – 1 м.

10) Размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений вне зон видимости с территориями публичных пространств;

11) Требования к ограждению земельных участков блокированных индивидуальных жилых домов:

а) максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,5 метра;

б) на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).

в) характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

г) живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

12) Предельные размеры земельных участков для учреждений и предприятий обслуживания:

Учреждения и предприятия обслуживания	Удельная площадь, м <sup>2</sup> /чел., не менее
участки общеобразовательных учреждений	3,1
участки дошкольных организаций	1,3
участки объектов обслуживания	0,8

13) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:



а) объектов хранения автомобильного транспорта – установлены в статье 55 настоящих Правил;

б) объектов общественного назначения – установлены в статьях 35 – 37 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

### Статья 33. Ж-3. Зона малоэтажной секционной застройки

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"><li>- Блокированная жилая застройка, 2.3</li><li>- Среднеэтажная жилая застройка (до 4-х этажей), 2.5</li><li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li><li>- Бытовое обслуживание, 3.3</li><li>- здравоохранение, 3.4</li><li>- Образование и просвещение, 3.5</li><li>- Культурное развитие, 3.6</li><li>- Общественное управление, 3.8</li><li>- Деловое управление, 4.1</li><li>- Магазины, 4.4</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Среднеэтажная жилая застройка (5-8 этажей), 2.5</li><li>- Религиозное использование, 3.7</li><li>- Общественное питание, 4.6</li><li>- Спорт, 5.1</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Обслуживание автотранспорта, 4.9</li><li>- Общее пользование территории, 12.0</li></ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельного участка:

а) для среднеэтажного жилого дома – из расчёта 1,43 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещения дома.

б) для блокированного жилого дома – 0,02 га;

2) Максимальная площадь земельного участка:

а) для среднеэтажного жилого дома – из расчёта 3,57 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещения дома.

б) для блокированного жилого дома – 0,08 га;

3) Максимальное количество этажей:

а) среднеэтажных жилых домов для основных видов разрешённого использования – 4 этажа;

б) среднеэтажных жилых домов для условно разрешённых видов использования – 8 этажа;

в) блокированных жилых домов – 3 этажа.

4) Максимальная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м до конька кровли.

5) Максимальный коэффициент застройки земельного участка:

а) блокированного жилого дома – 40%;

б) малоэтажного многоквартирного жилого дома – 60%.

6) Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка:

а) блокированного жилого дома – 0,8;

б) малоэтажного многоквартирного жилого дома – 2.

7) Минимальные отступы от среднеэтажного жилого дома до:

- а) красной линии улиц – 5 метров;
- б) красной линии проездов – 3 метра.

8) Минимальные расстояния:

- в) от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10

м.

9) Минимальные расстояния до границы соседнего придомового (приквартирного) участка по санитарно-бытовым условиям:

- а) блокированных и среднеэтажных жилых домов – 3 м;
- б) от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- в) от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- г) от кустарника – 1 м.

10) Размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений допускается только вне зон видимости с территориями публичных пространств;

11) Требования к ограждению земельных участков блокированных жилых домов:

а) максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,5 метра;

б) на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м);

в) характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

г) живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

12) Предельные размеры земельных участков для учреждений и предприятий обслуживания:

Учреждения и предприятия обслуживания	Удельная площадь, м <sup>2</sup> /чел., не менее
участки общеобразовательных учреждений	3,1
участки дошкольных организаций	1,3
участки объектов обслуживания	0,8

13) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

а) объектов хранения автомобильного транспорта – установлены в статье 55 настоящих Правил;

б) объектов общественного назначения – установлены в статьях 35 – 37 настоящих Правил;

в) среднеэтажной жилой застройки с количеством этажей 5-8 – установлены в статье 34 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

#### **Статья 34. Ж-4. Зона среднеэтажной застройки**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка (5-8 этажей)</li> <li>- 3.1 Коммунальное обслуживание</li> <li>- 3.3 Бытовое обслуживание 3.4</li> <li>Здравоохранение</li> <li>- 3.5 Образование и просвещение</li> <li>- 3.6 Культурное развитие</li> <li>- 3.8 Общественное управление</li> <li>- 4.1 Деловое управление</li> <li>- 4.4 Магазины</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Блокированная жилая застройка, 2.3</li> <li>- Среднеэтажная жилая застройка (до 4-х этажей), 2.5</li> <li>- Религиозное использование, 3.7</li> <li>- Общественное питание, 4.6</li> <li>- Спорт, 5.1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Обслуживание автотранспорта, 4.9</li> <li>- Общее пользование территории, 12.0</li> </ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельного участка для среднеэтажного жилого дома – из расчёта 0,96 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещения дома.

2) Максимальная площадь земельного участка для среднеэтажного жилого дома – из расчёта 1,52 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещения дома.

3) Минимальное количество этажей среднеэтажных жилых домов для основных видов разрешённого использования – 5 этажей.

4) Максимальное количество этажей:

а) среднеэтажных жилых домов для основных видов разрешённого использования – 8 этажей;

б) среднеэтажных жилых домов для условно разрешённых видов использования – 4 этажей.

5) Максимальный коэффициент застройки земельного участка среднеэтажного жилого дома – 60%.

6) Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка среднеэтажного многоквартирного жилого дома – 2.

7) Минимальные отступы до среднеэтажного многоквартирного жилого дома от:

а) красной линии улиц – 5 метров;

б) красной линии проездов – 3 метра.

8) Минимальные расстояния от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м.

9) Предельные размеры земельных участков для учреждений и предприятий обслуживания:

Учреждения и предприятия обслуживания	Удельная площадь, м <sup>2</sup> /чел., не менее
участки общеобразовательных учреждений	3,1
участки дошкольных организаций	1,3

10) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

а) объектов хранения автомобильного транспорта – установлены в статье 55 настоящих Правил;

б) объектов общественного назначения – установлены в статьях 35-37 настоящих Правил.

в) среднеэтажной жилой застройки до 4 этажей – установлены в статье 33 настоящих Правил;

г) блокированной застройки – установлены в статье 32 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

## ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

### Статья 35. О-1. Зона объектов социальной инфраструктуры

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
- Коммунальное обслуживание, 3.1 - Социальное обслуживание, 3.2 - здравоохранение, 3.4 - Образование и просвещение, 3.5	- Общественное управление, 3.8 - Деловое управление, 4.1 - Магазины, 4.4 - Общественное питание, 4.6	- Обслуживание автотранспорта, 4.9 - Общее пользование территории, 12.0

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Возможно размещение зданий по красной линии улицы с ориентацией главного фасада здания на публичное пространство.

2) Предельные размеры земельного участка для размещения из расчёта:

а) поликлиник, амбулаторий, диспансеров без стационара – 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га;

б) консультативно-диагностических центров – 0,3-0,5 га на объект;

в) фельдшерских или фельдшерско-акушерских пунктов – 0,2 га на объект;

г) для отдельно стоящих аптек – 0,2-0,3 га на 1 объект;

д) для станции скорой помощи, выдвигных пунктов скорой медицинской помощи – из расчёта 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га;

е) молочных кухонь – из расчёта 0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га;

- оздоровительных детских лагерей - исходя из нормы 135-200 м<sup>2</sup> на 1 место;

- приютов - исходя из нормы 35-50 м<sup>2</sup> на 1 место;

ж) для учреждений здравоохранения стационарного типа – рассчитывается с учётом нормативной мощности исходя из нормы:

- до 50 коек - 300 м<sup>2</sup> на 1 койку;

- от 50 до 100 коек – 300-200 м<sup>2</sup> на 1 койку;

- от 100 до 200 коек - 200-140 м<sup>2</sup> на 1 койку;

- от 200 до 400 коек – 140-100 м<sup>2</sup> на 1 койку;

з) дошкольных образовательных учреждений:

- при вместимости до 100 мест - из расчета 40 м<sup>2</sup> на 1 место;

- при вместимости свыше 100 мест – 35 м<sup>2</sup> на 1 место;

и) общеобразовательных школ, лицеев, гимназий, кадетских корпусов при вместимости (в условиях реконструкции возможно уменьшение на 20%):

- до 400 мест - 50 м<sup>2</sup> на 1 место;

- 400-500 мест - 60 м<sup>2</sup> на 1 место;

- 500-600 мест - 50 м<sup>2</sup> на 1 место;

- 600-800 мест - 40 м<sup>2</sup> на 1 место;
- к) детско-юношеских спортивных школ – 1-1,5 га на объект;
- л) учреждений начального профессионального образования, средних специальных, профессионально-технических учебных заведений, колледжей из расчёта:

Учреждения	Размеры земельных участков*, га, при вместимости учреждений		
	до 300 чел.	300 до 400 чел.	400 до 600 чел.
Для всех образовательных учреждений	2	2,4	3,1
Размещаемых в районах реконструкции	1,2	1,2 - 2,4	1,5 - 3,1
Гуманитарного профиля	1,4 - 2	1,7 - 2,4	2,2 - 3,1

- 3) Минимальная площадь зелёных насаждений и газонов:
- а) лечебных и амбулаторно-поликлинических учреждений – 50%;
  - б) домов-интернатов для престарелых и инвалидов – 60%;
  - в) детского дошкольного, общеобразовательного, учреждения начального профессионального образования – 50%;
  - г) средних учебных заведений – 30%;
  - д) земельных участков культурно-просветительских учреждений -20 %.
- 4) Минимальная высота ограждения:
- а) общеобразовательных учреждений, дошкольных организаций – 1,5 м;
- 5) Коэффициент плотности застройки участков:
- а) научных учреждений естественного и технического профиля при количестве сотрудников:
    - до 300 человек - 0,6-0,7;
    - от 300 до 1000 человек - 0,7-0,8;
  - б) научных учреждений общественных наук при количестве сотрудников:
    - до 600 человек – 1;
  - в) рынков – 0,5.
  - б) Максимальное количество этажей – в соответствии с действующими нормативами, но более 7:
    - а) дошкольной организации – 2 этажа, в условиях плотной застройки – 3 этажа;
- 7) Минимальные расстояния:
- а) от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений до красных линий - 10 метров;
  - б) от границы участка дошкольной организации до межквартального проезда - 25 метров;
  - в) от зданий общеобразовательных учреждений до межквартальных проездов с регулярным движением транспорта – 100 метров.
- 8) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:
- а) объектов хранения автомобильного транспорта – установлены в статье 55 настоящих Правил;
  - б) иных объектов общественного назначения – установлены в статье 37 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

## Статья 36. О-2. Зона культовых сооружений

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
- Религиозное использование, 3.7	- Магазины, 4.4 - Общественное питание, 4.6 - Гостиничное обслуживание, 4.7	- Обслуживание автотранспорта, 4.9 - Общее пользование территории, 12.0

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции строительства культовых сооружений устанавливаются документацией по планировке с учётом требований нормативов градостроительного проектирования.

3. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

а) объектов хранения автомобильного транспорта – установлены в статье 55 настоящих Правил;

б) объектов общественного питания и торговли – установлены в статье 37 настоящих Правил.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

## Статья 37. О-3. Зона иных общественных и административных объектов

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
- Бытовое обслуживание, 3.3 - здравоохранение, 3.4 - Образование и просвещение, 3.5 - Культурное развитие, 3.6 - Общественное управление, 3.8 - Обеспечение научной деятельности, 3.9 - Деловое управление, 4.1 - Торговые центры (торгово-развлекательные центры), 4.2 - Магазины, 4.4 - Банковская и страховая деятельность, 4.5 - Гостиничное обслуживание, 4.7 - Причалы для маломерных судов, 5.4 - Спорт, 5.1 Водный транспорт, 7.3	- Блокированная жилая застройка, 2.3 - Среднеэтажная жилая застройка, 2.5 - Рынки, 4.3 - Обслуживание автотранспорта, 4.9	- Коммунальное обслуживание, 3.1 Общее пользование территории, 12.0

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Возможно размещение зданий по красной линии улицы с ориентацией главного фасада здания на публичное пространство.
- 2) Предельные размеры земельного участка для размещения из расчёта:
  - а) поликлиник, амбулаторий, диспансеров без стационара – 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га;
  - б) фельдшерских или фельдшерско-акушерских пунктов – 0,2 га на объект;
  - в) для отдельно стоящих аптек – 0,2-0,3 га на 1 объект;
  - г) для станции скорой помощи, выдвигных пунктов скорой медицинской помощи – из расчёта 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га;
  - д) выдвигных пунктов медицинской помощи – 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га;
  - е) молочных кухонь – из расчёта 0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га;
  - ж) рынков:
    - 14 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> торговой площади – при торговой площади до 600 м<sup>2</sup>;
    - 7 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> торговой площади – при торговой площади свыше 3000 м<sup>2</sup>;
  - з) дошкольных образовательных учреждений:
    - при вместимости до 100 мест – из расчета 40 м<sup>2</sup> на 1 место;
    - при вместимости свыше 100 мест – 35 м<sup>2</sup> на 1 место;
  - и) общеобразовательных школ, лицеев, гимназий, при вместимости (в условиях реконструкции возможно уменьшение на 20%):
    - до 400 мест – 50 м<sup>2</sup> на 1 место;
    - 400-500 мест – 60 м<sup>2</sup> на 1 место;
    - 500-600 мест – 50 м<sup>2</sup> на 1 место;
  - к) детско-юношеских спортивных школ – 1-1,5 га на объект;
  - л) учреждений начального профессионального образования, средних специальных, профессионально-технических учебных заведений, колледжей из расчёта:

Учреждения	Размеры земельных участков*, га, при вместимости учреждений		
	до 300 чел.	300 до 400 чел.	400 до 600 чел.
Для всех образовательных учреждений	2	2,4	3,1
Размещаемых в районах реконструкции	1,2	1,2 - 2,4	1,5 - 3,1
Гуманитарного профиля	1,4 - 2	1,7 - 2,4	2,2 - 3,1

- 3) Минимальная площадь зелёных насаждений и газонов:
  - а) лечебных и амбулаторно-поликлинических учреждений – 50%;
  - б) детского дошкольного, общеобразовательного учреждения, учреждения начального профессионального образования – 50%;
  - в) средних заведений – 30%;
  - г) земельных участков культурно-просветительских учреждений -20 %.
- 4) Минимальная высота ограждения:
  - а) учреждения начального профессионального образования, общеобразовательных учреждений, дошкольных организаций – 1,5 м;
  - б) интернатного учреждения – 1,6 м;
  - в) начального профессионального образования – 1,2 м.
- 5) В жилых и общественных зданиях, при наличии отдельного входа, допускается размещать:
  - а) амбулаторно-поликлинические ЛПО мощностью не более 100 посещений в смену, включая фельдшерско-акушерские пункты, организации с дневными стационарами;
  - б) стоматологические кабинеты, стоматологические амбулаторно-поликлинические организации, в том числе имеющие в своем составе дневные стационары;

- б) В цокольных этажах жилых зданий допускается размещать:
- а) кабинеты приема врачей (с заглублением не более 1 м и при соблюдении нормируемого значения коэффициента естественного освещения);
  - б) стоматологические медицинские организации;
  - в) фельдшерско-акушерские пункты, амбулатории.
- 7) Предельные размеры земельных участков для размещения:
- а) отделений связи – 0,07-0,12 га;
  - б) отделений, филиалов банков – 0,05 га при трёх операционных местах; 0,4 га – при двадцати операционных местах;
  - в) операционных касс – 0,2 га - при 2-операционных кассах; 0,5 га - при 7-операционных кассах;
  - г) отделений связи из расчёта:
    - для обслуживания 0,5-2 тыс. чел. – 0,3-0,35 га;
    - для обслуживания 2-6 тыс. чел. – 0,4-0,45
  - д) жилищно-эксплуатационных служб – 0,3 -1 га;
  - е) организаций и учреждений административно-делового назначения:
    - при этажности 3-5 этажей – 44-18,5 м<sup>2</sup> на 1 рабочее место;
  - ж) отделений полиции – 0,3-0,5 га;
  - з) районных (городских) судов из расчёта 0,2-0,5 га на объект (по количеству судей);
  - и) предприятий бытового обслуживания населения – из расчёта 0,1 – 0,04 га на 10 рабочих мест;
  - к) химчисток и прачечных – из расчёта 0,1-1 га на объект;
  - л) банно-оздоровительных комплексов – из расчета 0,2-0,4 га на объект;
  - м) торговых центров – 0,2-0,4 га;
  - н) предприятий торговли, м<sup>2</sup> торговой площади:
    - до 250 – 0,08 га на 100 м<sup>2</sup> торговой площади;
    - от 250 до 650 – 0,08-0,06 на 100 м<sup>2</sup> торговой площади;
    - от 650 до 1500 – 0,06-0,04 на 100 м<sup>2</sup> торговой площади;
  - о) объектов общественного питания:
    - до 50 мест – 0,2-0,25 га на 100 мест;
    - от 50 до 150 мест– 0,15-0,2 га на 100 мест;
    - свыше 150 мест – 0,1 га на 100 мест;
  - п) гостиниц при числе мест гостиницы:
    - от 25 до 100 мест – 55 м<sup>2</sup>на1 место;
    - от 100 до 500 мест – 30 м<sup>2</sup>на 1 место;
  - р) предприятий торговли из расчёта:
    - до 1000 м<sup>2</sup> торговой площади – 4 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> торговой площади;
  - с) предприятий общественного питания из расчёта:
    - до 100 мест – 20 м<sup>2</sup> на 1 место;
    - более 100 мест – 10 м<sup>2</sup> на 1 место.
- 8) Коэффициент плотности застройки участков:
- а) научных учреждений естественного и технического профиля при количестве сотрудников:
    - до 300 человек - 0,6-0,7;
  - б) научных учреждений общественных наук при количестве сотрудников:
    - до 600 человек – 1;
  - в) рынков – 0,5.
- 9) Минимальные расстояния:
- а) от зданий общеобразовательных учреждений до межквартальных проездов с регулярным движением транспорта – 100 метров.
- 10) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:



- а) объектов хранения автомобильного транспорта – установлены в статье 55 настоящих Правил;
- б) жилых зданий – установлены в статьях 32, 33, 34 настоящих Правил;
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

## ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### Статья 38. Р-1. Зона рекреационных учреждений для занятия туризмом, физкультурой и спортом

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Передвижное жильё, 2.4</li> <li>- Спорт, 5.1</li> <li>- Природно-познавательный туризм, 5.2</li> <li>- Поля для гольфа и конных прогулок, 5.5</li> <li>- Причалы для маломерных судов, 5.4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Среднеэтажная жилая застройка (до 4-х этажей), 2.5</li> <li>- Магазины, 4.4</li> <li>- Общественное питание, 4.6</li> <li>- Гостиничное обслуживание, 4.7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li> <li>- Обслуживание автотранспорта, 4.9</li> <li>- Общее пользование территории, 12.0</li> </ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Максимальное количество этажей среднеэтажных жилых домов для условно разрешённых видов использования – 4 этажа.

2) Предельные размеры земельного участка для размещения:

а) физкультурно-оздоровительных сооружений – из расчёта 0,7-0,9 га на 1 тыс. чел. или по заданию на проектирование;

б) иных рекреационно-спортивных объектов – определяется документацией по планировке территории.

3) Максимальный коэффициент застройки территории зоны – 60%.

4) Размеры бассейнов (ванн) для спортивного плавания в зависимости от их пропускной способности:

Размеры бассейна (ванны)		Пропускная способность, чел. в смену
длина	ширина	
50	21	96
	16	48
25	11	32
	8,5	24
33	21	80

5) Минимальные расстояния от открытых физкультурно-оздоровительных сооружений со стационарными трибунами до границы жилой застройки:

а) с трибунами вместимостью свыше 500 мест – 300 метров;

б) с трибунами вместимостью свыше 100 до 500 мест – 100 метров;

в) с трибунами вместимостью до 100 мест – 50 метров.

б) Минимальные отступы от жилых домов до:

- а) сооружений для спортивных игр и роллерспорта – 30 метров;
  - б) сооружений для инвалидов, сооружений для индивидуальных гимнастических упражнений, физкультурно-рекреационных площадок для детей – 20 метров.
  - 7) Минимальные отступы от окон школьных помещений до:
    - а) площадок для игр с мячом и метания спортивных снарядов – 25 м (при наличии ограждения высотой 3-15 м);
    - б) площадок для других видов – 10 м.
  - 8) Минимальные размеры площадок:
    - а) для катания на роликовых коньках – 300 м<sup>2</sup>;
    - б) для катания на скейтбордах – 225 м<sup>2</sup>(15×15 м).
  - 9) Иные параметры размещения объектов определяются документацией по планировке территории и заданием на проектирование.
  - 10) Требования к организации лыжных трасс:
    - а) Минимальная ширина трасс на спусках на прямых участках - 4 м, на участках с поворотами (на виражах) – 6 м;
    - б) все старты и финиши должны размещаться на одном открытом участке, отстоящем от ближайшего здания лыжной базы не далее 300 м;
    - в) старт и финиш на каждой дистанции соревнований должны располагаться не ближе 10 м и не далее 100 м друг от друга.
  - 11) Минимальная длина трассы для скоростного спуска на санях от старта до финиша должна составлять не менее 700 м.
  - 12) Требования к организации конно-спортивных комплексов (КСК):
    - а) минимальные отступы от территории КСК до жилой и общественной застройки в зависимости от мощности комплекса:
      - до 50 лошадей – 50 метров;
      - до 100 лошадей – 100 метров;
      - более 100 лошадей – 300 метров;
    - б) минимальное расстояние до открытых водоисточников - 500 м.
  - 13) Максимальный коэффициент застройки территории зоны – 15%.
  - 14) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:
    - а) объектов хранения автомобильного транспорта – установлены в статье 55 настоящих Правил;
    - б) объектов общественного питания и торговли – установлены в статье 37 настоящих Правил.
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

### **Статья 39. Р-2. Зона кратковременного отдыха**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов

- Природно-познавательный туризм, 5.2 - Причалы для маломерных судов, 5.4 - Общее пользование водными объектами, 11.1	- Магазины, 4.4 - Общественное питание, 4.6	- Обслуживание автотранспорта, 4.9 - Общее пользование территории, 12.0
---	--	--

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Размеры территории зон отдыха следует принимать из расчета не менее 500-1000 м<sup>2</sup> на 1 посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м<sup>2</sup> на одного посетителя.

2) Размеры территорий пляжей, размещаемых в зонах отдыха, следует принимать, м<sup>2</sup> на одного посетителя, не менее:

- речных и морских – 8;
- для детей (речных и озерных) – 4.

3) Минимальную протяженность береговой полосы следует принимать, м на одного посетителя, не менее:

- для речных пляжей – 0,25;

4) Параметры общего баланса территории рекомендуется принимать:

а) открытые пространства:

- зеленые насаждения – 65-75 %;
- аллеи и дороги – 10-15 %;
- площадки – 8-12 %;
- сооружения – 5-7%;

б) зона природных ландшафтов:

- зеленые насаждения – 93-96 %;
- дорожная сеть – 2-5 %;
- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2 %.

5) Обеспеченность зон отдыха объектами обслуживания:

Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Обеспеченность на 1000 отдыхающих
Предприятия общественного питания: - кафе, закусочные - столовые - рестораны	посадочное место	28 40 12
Очаги самостоятельного приготовления пищи	шт.	5
Магазины: - продовольственные - непродовольственные	рабочее место	1 - 1,5 0,5 - 0,8
Спортгородки	м <sup>2</sup>	3 800 - 4 000
Лодочные станции	лодки, шт.	15
Бассейн	м <sup>2</sup> водного зеркала	250
Автостоянки	место	15
Пляжи общего пользования: - пляж - акватория	га	0,8 - 1 1 - 2

б) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

а) объектов хранения автомобильного транспорта – установлены в статье 55 настоящих Правил;

б) объектов общественного питания и торговли – установлены в статье 37 настоящих

Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

### **Статья 40. Р-3. Зона этнокультурного комплекса**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"><li>- Передвижное жильё, 2.4</li><li>- Культурное развитие, 3.6</li><li>- Магазины, 4.4</li><li>- Банковская и страховая деятельность, 4.5</li><li>- Общественное питание, 4.6</li><li>- Гостиничное обслуживание, 4.7</li><li>- Природно-познавательный туризм, 5.2</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Не установлены</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Обслуживание автотранспорта, 4.9</li><li>- Общее пользование территории, 12.0</li><li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li></ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Максимальный коэффициент застройки территории зоны – 60%.  
2) Максимальный процент территории, занятой жильём – 10%.  
3) Иные параметры размещения объектов определяются проектом планировки и заданием на проектирование.

4) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

а) объектов хранения автомобильного транспорта – установлены в статье 55 настоящих Правил;

б) объектов общественного питания и торговли – установлены в статье 37 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

### **Статья 41. Р-4. Зона обслуживания транзитных туристических потоков**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"><li>- Передвижное жильё, 2.4</li><li>- Магазины, 4.4</li><li>- Общественное питание, 4.6</li><li>- Обслуживание автотранспорта, 4.9</li><li>- Природно-познавательный туризм,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Деловое управление, 4.1</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Общее пользование территории, 12.0</li><li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li></ul>

5.2		
-----	--	--

2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков:

1) Минимальный процент озеленения территории зоны – 40%.  
 2) Иные параметры размещения объектов определяются проектом планировки и заданием на проектирование.

3) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

а) объектов хранения автомобильного транспорта – установлены в статье 55 настоящих Правил;

б) объектов общественного питания и торговли – установлены в статье 37 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

#### **Статья 42. Р-5. Зона зелёных насаждений общего пользования**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Причалы для маломерных судов, 5.4</li> <li>- Деятельность по охране и изучению природы, 9.0</li> <li>- Охрана природных территорий, 9.1</li> <li>- Историческая, 9.3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Деловое управление, 4.1</li> <li>- Магазины, 4.4</li> <li>- Общественное питание, 4.6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Общее пользование территории, 12.0</li> </ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальные размеры земельных участков для:

а) городских парков – до 18 га;  
 б) парков планировочных районов – до 12 га;  
 в) садов жилых районов - в соответствии с документацией по планировке территории, но не менее 5 м<sup>2</sup> на жителя, в условиях сложившейся застройки – по факту;  
 г) скверов - 0,5 га.

2) Требования к организации территории городского сада:

а) соотношение элементов территории парка следует принимать, % от общей площади парка:

- территории зеленых насаждений и водоемов – не менее 70;
- аллей, дорожки, площадки – 25-28;
- здания и сооружения – 5-7.

б) функциональная организация территории парка:

Функциональные зоны парка по видам использования	Размеры земельных участков зон парка	
	% от общей площади парка	м <sup>2</sup> /чел.
Зона культурно-просветительских мероприятий	3-8	10-20
Зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов)	5-17	30-40

Функциональные зоны парка по видам использования	Размеры земельных участков зон парка	
	% от общей площади парка	м <sup>2</sup> /чел.
и др.)		
Зона физкультурно-оздоровительных мероприятий	10-20	75-100
Зона отдыха детей	5-10	80-170
Прогулочная зона	40-75	200
Хозяйственная зона	2-5	-

в) Размеры земельных участков автостоянок для посетителей парков на одно место следует принимать:

- для легковых автомобилей – 25 м<sup>2</sup>;
- автобусов – 40 м<sup>2</sup>;
- для велосипедов – 0,9 м<sup>2</sup>.

3) Требования к организации территории городского сада:

а) соотношение элементов территории городского сада следует принимать, % от общей площади сада:

- территории зеленых насаждений и водоемов – 80-90;
- аллеи, дорожки, площадки – 8-15;
- здания и сооружения – 2-5;

б) максимальная высота зданий, необходимых для обслуживания посетителей и обеспечения его хозяйственной деятельности - 8 м;

в) общая площадь застройки не должна превышать 5 % территории сада.

4) Требования к организации территории бульваров:

а) минимальная ширина бульваров с одной продольной пешеходной аллеей:

- по оси улиц – 18 метров;
- с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – 10 метров.

б) максимальная высота зданий – 6 м;

в) соотношение элементов территории бульвара в зависимости от его ширины:

Ширина бульвара, м	Элементы территории (% от общей площади)		
	Территории зеленых насаждений и водоемов	Аллеи, дорожки, площадки	Сооружения и застройка
18-25	70-75	30-25	-
25-50	75-80	23-17	2-3
более 50	65-70	30-25	не более 5

5) Соотношение элементов территории сквера:

Скверы, размещаемые:	Элементы территории (% от общей площади)	
	Территории зеленых насаждений и водоемов	Аллеи, дорожки, площадки, малые формы
- на городских улицах и площадях	60-75	40-25
- в жилых районах, на жилых улицах, между зданиями, перед отдельными зданиями	70-80	30-20

б) Предельные размеры земельного участка для размещения:

а) физкультурно-оздоровительных сооружений – из расчёта 0,7-0,9 га на 1 тыс. чел. или по заданию на проектирование;

б) иных рекреационно-спортивных объектов – определяется проектом планировки.

7) Максимальный коэффициент застройки территории зоны – 15%.

8) Иные параметры размещения объектов определяются проектом планировки и заданием на проектирование.

9) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

а) объектов хранения автомобильного транспорта – установлены в статье 55 настоящих Правил;

б) объектов общественного питания, торговли и делового управления – установлены в статье 37 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

## **ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **Статья 43. СХ-1. Зона крестьянских фермерских хозяйств**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Растениеводство, 1.1</li> <li>- Животноводство, 1.7</li> <li>- Пчеловодство, 1.12</li> <li>- Рыбоводство, 1.13</li> <li>- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, 1.15</li> <li>- Обеспечение, сельскохозяйственного производства, 1.18</li> <li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li> <li>- Деловое управление, 4.1</li> <li>- Природно-познавательный туризм, 5.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Не установлены</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Не установлены</li> </ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков для ведения крестьянских фермерских хозяйств:

- минимальный – 1 га;
- максимальный – 50 га.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил застройки.

### **Статья 44. СХ-2. Зона садоводческих объединений**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Овощеводство, 1.3</li> <li>- Садоводство, 1.5</li> <li>- Пчеловодство, 1.12</li> <li>- Малоэтажная жилая застройка, 2.1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Обеспечение сельскохозяйственного производства, 1.18</li> <li>- Магазины, 4.4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li> </ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого

строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Предельные размеры земельных участков:
  - для садоводства: минимальный – 0,05, максимальный – 0,12;
  - для огородничества: минимальный – 0,01, максимальный – 0,10;
  - для дачного строительства: минимальный – 0,05; максимальный – 0,20.
- 2) Максимальная высота:
  - а) жилых строений, в том числе некапитальных, а также зданий правления, сторожек – 7 метров до конька кровли;
  - б) иных объектов – 5 метров до конька кровли.
- 3) Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:
  - от жилого строения, жилого дома – 3;
  - от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4;
  - от других построек – 1;
  - от стволов деревьев:
    - высокорослых – 4;
    - среднерослых – 2;
  - от кустарника – 1.
- 4) Расстояние между жилым строением или домом и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).
- 5) При возведении на садовом, огородном, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между строениями и сооружениями по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

  - от жилого строения, жилого дома и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – по таблице 21 настоящих нормативов;
  - до душа, бани (сауны) – 8;
  - от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между строениями и сооружениями на одном участке, так и между строениями и сооружениями, расположенными на смежных участках.
- б) В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению, жилому дому помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.
- 7) Минимальные расстояния от хозяйственных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов – 5 м.
- 8) Максимальная площадь объектов розничной торговли, складов-магазинов – 100 м<sup>2</sup>.
- 9) Требования к ограждению дачных участков:
  - а) максимальная высота ограждения дачного участка – 1,5 метра;
  - б) ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые;
  - в) минимальная светопрозрачность – 50%.
- 10) Нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения устанавливают органы местного самоуправления в



порядке, установленном законодательством, с учетом их природных, социально-демографических, национальных и иных особенностей.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил застройки.

### Статья 45. СХ-3. Зона сельскохозяйственного производства

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Растениеводство, 1.1</li> <li>- Животноводство, 1.7</li> <li>- Пчеловодство, 1.12</li> <li>- Научное обеспечение сельского хозяйства, 1.14</li> <li>- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, 1.15</li> <li>- Питомники, 1.17</li> <li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li> </ul>	- Не установлены	- Обеспечение сельскохозяйственного производства, 1.18

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

3) Размеры площадей сельскохозяйственных предприятий принимаются в соответствии с заданием на проектирование

4) Показатели минимальной плотности застройки площадок сельскохозяйственных предприятий:

Предприятия		Минимальная плотность застройки, %
Крупного рогатого скота	<i>Молочные при привязном содержании коров</i> Количество коров в стаде 50-60 % на 400 коров на 800 коров	51*/45 55/50
	Количество коров в стаде 90 % на 400 коров на 800 и 1200 коров	51/45 55/49
	<i>Молочные при беспривязном содержании коров</i> Количество коров в стаде 50,60 и 90 % на 800 коров на 1200 коров на 2000 коров	53 56 60
	<i>Мясные и мясные репродукторные</i> на 800 и 1200 коров	52**/35
	<i>Доращивания и откорма молодняка</i> на 6000 и 12 000 скотомест	45
	<i>Выращивание телят, доращивания и откорма молодняка</i> на 3000 скотомест на 6000 скотомест	41 46
	<i>Откорма крупного рогатого скота</i> на 1000 скотомест	32

Предприятия		Минимальная плотность застройки, %	
	на 2000 скотомест	34	
	на 3000 скотомест	36	
	на 6000 скотомест	42	
	<i>Откормочные площадки</i>		
	на 2 000 скотомест		
	на 4 000 скотомест		
	<i>Племенные</i>		
Молочные	на 400 коров	45	
	на 800 коров	55	
Мясные	на 400, 600 и 800 коров	40	
	Выращивания ремонтных телок		
	на 1000 и 2000 скотомест	52	
	на 3000 скотомест	54	
	на 6000 скотомест	57	
Свиноводческие	<i>Товарные</i>		
	Репродукторные		
	на 4000 голов	36	
	на 8000 голов	43	
	на 12 000 голов	47	
	Откормочные		
	на 6000 и 12 000 голов	39	
	С законченным производственным циклом		
	на 2000 голов	32	
	на 4000 голов	37	
	на 6000 и 12 000 голов	41	
<i>Племенные</i>	на 100 маток	38	
	на 200 маток	40	
	на 300 маток	50	
Овцеводческие	<i>Размещаемые на одной площадке</i>		
	Шерстные, шерстно-мясные, мясо-сальные		
	на 2500 маток	55	
	на 5000 маток	60	
	на 4000 голов ремонтного молодняка	66	
	Мясо-шерстные	на 2500 маток	66
		на 2500 голов ремонтного молодняка	62
	Шубные	на 1200 маток	56
		Откормочные	
	на 2500 голов	65	
на 5000 голов	74		
Откормочные площадки для получения каракульчи			
на 5000 голов	58		
<i>С законченным оборотом стада</i>			
Мясо-шерстные			
на 2500 голов	60		
Мясо-шерстно-молочные			
на 2000 и 4000 голов	63		
Шубные			

Предприятия		Минимальная плотность застройки, %	
	на 1600 голов	67	
Птицеводческие	<i>Яичного направления</i> на 200 тыс. кур-несушек на 300 тыс. кур-несушек	28 32	
	<i>Мясного направления</i> Бройлерные на 3 и 6 млн. бройлеров:	27***/43	
	Утиные на 65 тыс. утят	31	
	Индейководческие на 250 тыс. индюшат	24	
	<i>Племенные</i> <i>Яичного направления</i> Племзавод на 50 тыс. кур: Зона взрослой птицы зона ремонтного молодняка	25 28	
	<i>Мясного направления</i> Племзавод на 50 тыс. кур: зона взрослой птицы зона ремонтного молодняка	25 25	
	Звероводческие и кролиководческие	21	
	Кролиководческие	22	
Тепличные	<i>Многолетние теплицы общей площадью</i> 6 га 12 га 18, 24 и 30 га	54 56 60	
	<i>Однопролетные (ангарные) теплицы общей площадью</i> до 5 га	41	
По ремонту сельскохозяйственной техники	<i>Центральные ремонтные мастерские для хозяйств с парком</i> на 25 тракторов на 50 и 75 тракторов на 100 тракторов на 150 и 200 тракторов	25 28 31 35	
	<i>Пункты технического обслуживания бригады или отделения хозяйств с парком</i> на 10, 20 и 30 тракторов на 40 и более тракторов	30 38	
	Прочие предприятия	По переработке или хранению сельскохозяйственной продукции	50
		Комбикормовые	27
		По хранению семян и зерна	28

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

#### Статья 46. СХ-4. Зона личных подсобных хозяйств

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования,	Условно разрешённые виды использования,	Вспомогательные виды использования,
---	---	-------------------------------------

коды видов	коды видов	коды видов
- Приусадебный участок личного подсобного хозяйства, 2.2	- Обеспечение сельскохозяйственного производства, 1.18	- Не установлены

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Максимальный размер земельного участка – 0,5 га.

2) Максимальная высота:

а) жилых строений, в том числе некапитальных – 10 метров до конька кровли;

б) иных объектов – 7 метров до конька кровли.

3) Минимальные расстояния до границы соседнего придомового участка по санитарно-бытовым условиям:

а) от индивидуальных жилых домов – 3 м;

б) от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

в) от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м;

г) от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

д) от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

е) от кустарника – 1 м.

4) На земельных участках содержание скота и птицы допускается только для целей личного подсобного хозяйства (формы непредпринимательской деятельности граждан по производству и переработке сельскохозяйственной продукции) в районах индивидуальной, усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

5) Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице:

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

6) В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

7) Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома – в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования в зависимости от вида предприятия.

8) Минимальное расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев - 50 м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

9) Минимальные расстояния от жилых домов:

а) до красной линии улиц – 5 м;

б) до красной линии проездов – 3 м.

10) Минимальные расстояния от хозяйственных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов – 5 м.

11) Максимальная площадь объектов розничной торговли, складов-магазинов – 100 м<sup>2</sup>.

12) Требования к ограждению участков:

- а) максимальная высота ограждения участка – 1,8 метра (при размещении на участке пасеки – 2 метра);
- б) ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые;
- в) минимальная светопрозрачность – 50%.
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил застройки.

## ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

### Статья 47. П-1. Зона промышленных предприятий I класса опасности

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Производственная деятельность (I класса опасности), 6.0</li> <li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li> </ul>	- Не установлены	- Общее пользование территории, 12.0

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.

2) Коэффициент плотности застройки – 0,6-0,7.

3) Минимальный коэффициент застройки территории зоны – 60%.

4) Минимальный процент озеленения территории участков промышленных предприятий – 10 %.

5) Иные параметры зоны промышленного назначения определяются на основании и в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и проектом планировки территории.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

### Статья 48. П-2. Зона промышленных предприятий III-V классов опасности

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li> <li>- Обеспечение научной деятельности, 3.9</li> <li>- Обслуживание автотранспорта,</li> </ul>	- Общественное питание, 4.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Железнодорожный транспорт, 7.1</li> <li>- Автомобильный транспорт, 7.2</li> <li>- Трубопроводный</li> </ul>

4.9 – Производственная деятельность (III-V классов опасности), 6.0		транспорт, 7.5 – Общее пользование территории, 12.0
---	--	--

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.

2) Коэффициент плотности застройки – 0,6-0,7.

3) Минимальный коэффициент застройки территории зоны – 60%.

4) Минимальный процент озеленения территории участков промышленных предприятий – 10 %.

5) Иные параметры зоны промышленного назначения определяются на основании и в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и документацией по планировке территории.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

#### **Статья 49. П-3. Зона промышленных предприятий IV-V классов опасности**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
– Коммунальное обслуживание, 3.1 – Обеспечение научной деятельности, 3.9 – Обслуживание автотранспорта, 4.9 – Производственная деятельность (IV-V классов опасности), 6.0	– Общественное питание, 4.6	– Железнодорожный транспорт, 7.1 – Автомобильный транспорт, 7.2 – Трубопроводный транспорт, 7.5 – Общее пользование территории, 12.0

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.

2) Коэффициент плотности застройки – в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования в зависимости от вида предприятия.

3) Минимальный коэффициент застройки территории зоны – 60%.

4) Минимальный процент озеленения территории участков промышленных предприятий – 10 %.

5) Иные параметры зоны промышленного назначения определяются на основании и в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и проектом планировки территории.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

#### **Статья 50. П-4. Зона промышленных предприятий V класса опасности**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li> <li>- Обеспечение научной деятельности, 3.9</li> <li>- Обслуживание автотранспорта, 4.9</li> <li>- Производственная деятельность (V класса опасности), 6.0</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Общественное питание, 4.6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Железнодорожный транспорт, 7.1</li> <li>- Автомобильный транспорт, 7.2</li> <li>- Трубопроводный транспорт, 7.5</li> <li>- Общее пользование территории, 12.0</li> </ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.

2) Коэффициент плотности застройки – в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования в зависимости от вида предприятия.

3) Минимальный коэффициент застройки территории зоны – 60%.

4) Минимальный процент озеленения территории участков промышленных предприятий – 10 %.

5) Иные параметры зоны промышленного назначения определяются на основании и в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и проектом планировки территории;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

#### **Статья 51. НП-1. Научно-производственная зона**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Обеспечение научной деятельности, 3.9</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Не установлены</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Не установлены</li> </ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Коэффициент плотности застройки – 0,6-0,7.

- 2) Минимальный коэффициент застройки территории зоны – 60%.
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне НП-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

### Статья 52. К-1. Коммунально-складская зона

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li> <li>- Бытовое обслуживание, 3.3</li> <li>- Обслуживание автотранспорта, 4.9</li> <li>- Склады, 6.9</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Общественное питание, 4.6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Общее пользование территории, 12.0</li> </ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Минимальные размеры земельных участков:
- а) рыночных комплексов принимаются по норме 7 - 14 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости и функционального назначения;
  - б) земельных участков бань – 0,2 га;
  - в) прачечных – 0,1 га;
  - г) химчисток – 0,1 га;
  - д) пунктов приёма вторсырья – 0,01 га на объект;
  - е) пожарных депо – 0,5 га.
- 2) Максимальные размеры земельных участков:
- а) земельных участков бань - 0,4 га;
  - б) прачечных – 1 га;
  - в) химчисток – 1 га;
  - г) пожарных депо – 2 га.
- 3) Рекомендуемые размеры земельных участков:
- а) общетоварных продовольственных складов – из расчёта 60 м<sup>2</sup> на 1000 человек;
  - б) общетоварных непродовольственных складов – из расчёта 580 м<sup>2</sup> на 1000 человек;
  - в) холодильников распределительных – из расчёта 25 м<sup>2</sup> на 1000 человек;
  - г) фрукто- и овощехранилищ – из расчёта 380 м<sup>2</sup> на 1000 человек.
- 4) Размеры земельных участков объектов хранения и обслуживания автомобильного транспорта:

Объекты	Расчетная единица	Вместимость объекта	Площадь участка на объект, га
Стоянки для легковых автомобилей	автомобиль	100	0,5
		300	1,2
		500	1,6
Стоянки грузовых автомобилей	автомобиль	100	2
		200	3,5
Автобусные парки (стоянки)	машина	100	2,3

- 5) Минимальные расстояния от пожарных депо до:
- а) красной линии – 10 метров;
  - б) границ земельных участков жилых зданий – 50 метров;
  - в) границ земельных участков общеобразовательных школ, дошкольных организаций



и лечебных учреждений – 50 метров.

б) Минимальный процент озеленения территории участков коммунально-складских предприятий – 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне К-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

## ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

### Статья 53. И-1. Зона инженерной инфраструктуры

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
- Энергетика, 6.7 - Связь, 6.8	- Не установлены	- Не установлены

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Ориентировочные расчетные размеры территории для размещения сооружений водоподготовки в зависимости от их производительности, тыс. м<sup>3</sup>/сут, следует принимать по проекту, но не более, га:

- до 0,1 – 0,1;
- свыше 0,1 до 0,2 – 0,25;
- свыше 0,2 до 0,4 – 0,4;
- свыше 0,4 до 0,8 – 1,0;
- свыше 0,8 до 12 – 2;
- свыше 12 до 32 – 3;
- свыше 32 до 80 – 4;
- свыше 80 до 125 – 6;
- свыше 125 до 250 – 12.

2) Расходные склады для хранения сильнодействующих ядовитых веществ на площадке водопроводных сооружений следует размещать:

- от зданий и сооружений (не относящихся к складскому хозяйству) с постоянным пребыванием людей и от водоемов и водотоков на расстоянии не менее 30 м;
- от зданий без постоянного пребывания людей – согласно СНиП II-89-80\*;
- от жилых, общественных и производственных зданий (вне площадки) при хранении сильнодействующих ядовитых веществ:

- в стационарных емкостях (цистернах, танках) – на расстоянии не менее 300 м;
- в контейнерах или баллонах – на расстоянии не менее 100 м.

3) Размеры участков для размещения сооружений систем водоотведения и расстояние от них до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с таблицей:

Наименование объекта	Размер участка, м	Расстояние до жилых и общественных зданий, м
Очистные сооружения поверхностных сточных вод	В зависимости от производительности и типа сооружения	-
Внутриквартальная канализационная насосная станция	10×10	20

4) Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации следует принимать не более указанных в таблице:

Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м <sup>3</sup> /сут.	Размеры земельных участков, га		
	очистных сооружений	иловых площадок	биологических прудов глубокой очистки сточных вод
до 0,7	0,5	0,2	-
свыше 0,7 до 17	4	3	3

*Примечание:* размеры земельных участков очистных сооружений производительностью свыше 280 тыс. м<sup>3</sup>/сут. следует принимать по проектам, разработанным при согласовании с Управлением Роспотребнадзора по Ленинградской области.

5) Размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации следует принимать в зависимости от грунтовых условий и количества сточных вод, но не более 0,25 га.

6) Земельные участки должны быть ограждены, благоустроены и озеленены.

7) Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки, следует принимать по таблице:

Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт)	Размеры земельных участков, га, котельных, работающих	
	на твердом топливе	на газомазутном топливе
до 5	0,7	0,7
от 5 до 10 (от 6 до 12)	1,0	1,0
от 10 до 50 (от 12 до 58)	2,0	1,5
от 50 до 100 (от 58 до 116)	3,0	2,5
от 100 до 200 (от 116 до 233)	3,7	3,0

*Примечание:* размеры земельных участков отопительных котельных, обеспечивающих потребителей горячей водой с непосредственным водоразбором, а также котельных, доставка топлива которым предусматривается по железной дороге, следует увеличивать на 20 %.

8) Размеры земельных участков ГНС в зависимости от их производительности следует принимать по проекту, но не более, га, для станций производительностью:

- 10 тыс. т/год – 6;
- 20 тыс. т/год – 7;
- 40 тыс. т/год – 8.

Площадку для размещения ГНС следует предусматривать с учетом обеспечения снаружи ограждения противопожарной полосы шириной 10 м и минимальных расстояний до лесных массивов в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

9) Размеры земельных участков ГНП и промежуточных складов баллонов следует принимать не более 0,6 га.

10) Расстояния от ограждений ГРС, ГГРП и ГРП до зданий и сооружений принимаются в зависимости от класса входного газопровода:

- от ГГРП с входным давлением  $P = 1,2$  МПа, при условии прокладки газопровода по территории населённых пунктов в составе городского округа, городского поселения – 15 м;
- от ГРП с входным давлением  $P = 0,6$  МПа – 10 м.

11) Отдельно стоящие ГРП, ГРПБ и ШРП в населенных пунктах должны располагаться на расстояниях от зданий и сооружений не менее приведенных в таблице, а на территории промышленных предприятий – согласно требованиям СНиП II-89-80\*.

Давление газа на вводе в ГРП, ГРПБ, ШРП, МПа	Расстояния в свету от отдельно стоящих ГРП, ГРПБ и отдельно стоящих ШРП по горизонтали, м, до			
	зданий и сооружений	железнодорожных путей (до ближайшего рельса)	автомобильных дорог (до обочины)	воздушных линий электропередачи
До 0,6	10	10	5	не менее 1,5 высоты опоры
Свыше 0,6 до 1,2	15	15	8	

*Примечание:* Расстояние следует принимать от наружных стен зданий ГРП, ГРПБ или ШРП, а при расположении оборудования на открытой площадке – от ограждения.

12) Расстояния от подстанций и распределительных пунктов до зданий и сооружений в производственной зоне следует принимать в соответствии с требованиями СНиП II-89-80\*.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне И-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 66-69 настоящих Правил.

## ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

### Статья 54. Т-1. Зона железнодорожного транспорта

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
- Железнодорожный транспорт, 7.1	- Магазины, 4.4 - Общественное питание, 4.6	- Обслуживание автотранспорта, 4.9 - Общее пользование территории, 12.0

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Федеральным законом от 10 января 2003 г. N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации", Нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог ОСН 3.02.01-97.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

### Статья 55. Т-2. Зона автомобильного транспорта

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
- Обслуживание автотранспорта, 4.9 - Склады, 6.9 - Автомобильный транспорт, 7.2	- Магазины, 4.4 - Общественное питание, 4.6	- Общее пользование территории, 12.0

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Объекты по техническому обслуживанию автомобилей следует проектировать из расчета один пост на 200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, га, для станций:

- на 5 постов – 0,5;
- на 10 постов – 1,0;
- на 15 постов – 1,5;
- на 25 постов – 2,0;
- на 40 постов – 3,5.

2) Автозаправочные станции (АЗС) следует проектировать из расчета одна

топливораздаточная колонка на 1200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, га, для станций:

- на 2 колонки – 0,1;
- на 5 колонок – 0,2;
- на 7 колонок – 0,3;
- на 9 колонок – 0,35;
- на 11 колонок – 0,4.

3) Площади застройки и размеры земельных участков отдельно стоящих автостоянок для постоянного хранения легковых автомобилей в зависимости от их этажности следует принимать, м<sup>2</sup> на одно машино-место, для:

- одноэтажных – 30;
- двухэтажных – 20;
- трехэтажных – 14;
- четырехэтажных – 12;
- пятиэтажных – 10.

4) При устройстве открытой автостоянки для парковки легковых автомобилей на отдельном участке ее размеры определяются средней площадью, занимаемой одним автомобилем, с учетом ширины разрывов и проездов.

5) Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства следует принимать на одно машино-место, м<sup>2</sup>:

- автобусов – 40;
- грузовых автомобилей – 40;
- легковых автомобилей – 25 (22,5)<sup>1</sup>;
- велосипедов – 0,9.

6) Минимальные размеры 1 машино-места рекомендуется принимать, м:

- для автобусов и автопоездов – 3×20;
- для грузовых автомобилей – 3×10;
- для легковых автомобилей – 2,5×5.

7) Автостоянки ведомственных автомобилей и легковых автомобилей специального назначения, грузовых автомобилей, такси и проката, автобусные, троллейбусные и трамвайные парки, а также базы централизованного технического обслуживания и сезонного хранения автомобилей и пункты проката автомобилей следует размещать в производственных зонах, принимая размеры их земельных участков согласно рекомендуемым нормам таблицы:

Объекты	Расчетная единица	Вместимость объекта	Площадь участка на объект, га
Многоэтажные стоянки для легковых таксомоторов и базы проката легковых автомобилей	таксомотор, автомобиль проката	100	0,5
Стоянки грузовых автомобилей	автомобиль	100	2
		200	3,5
Автобусные парки (стоянки)	машина	100	2,3

8) Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений, предприятий, вокзалов, на рекреационных территориях допускается определять в соответствии с рекомендуемой таблицей:

Здания и сооружения, рекреационные территории и объекты отдыха	Расчетная единица	Количество машино-мест на расчетную единицу	
		2015 год	2025 год
Здания и сооружения			
Административно-общественные учреждения,	100 работающих	28	38

<sup>1</sup> В скобках – при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов.

Здания и сооружения, рекреационные территории и объекты отдыха	Расчетная единица	Количество машино-мест на расчетную единицу	
		2015 год	2025 год
кредитно-финансовые и юридические учреждения			
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	То же	21	29
Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	14	19
Дошкольные организации	1 объект	По заданию на проектирование, но не менее 2	
Школы	То же	То же	
Больницы	100 коек	7	10
Поликлиники	100 посещений	4	6
Предприятия бытового обслуживания	30 м <sup>2</sup> общей площади	14	19
Спортивные объекты	100 мест	4	6
кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	100 мест или единовременных посетителей	21	29
Парки культуры и отдыха	100 единовременных посетителей	10	13
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 м <sup>2</sup>	100 м <sup>2</sup> торговой площади	10	13
Рынки	50 торговых мест	35	48
Рестораны и кафе общегородского значения, клубы	100 мест	21	29
Гостиницы	То же	11	15
Вокзалы всех видов транспорта	100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	21	29
<b>Рекреационные территории и объекты отдыха</b>			
Пляжи и парки в зонах отдыха	100 единовременных посетителей	28	38
Базы кратковременного отдыха	То же	21	29
Береговые базы маломерного флота	То же	21	29
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	7	10
Гостиницы (туристские и курортные)	То же	21	29
Мотели и кемпинги	То же	По расчетной вместимости	
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала	14	19
Садоводческие, огороднические, дачные объединения	10 участков	14	19

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

### **Статья 56. Т-3. Зона воздушного транспорта**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
- Воздушный транспорт, 7.4	- Магазины, 4.4 - Общественное питание, 4.6	- Обслуживание автотранспорта, 4.9 - Общее пользование территории, 12.0

1) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются на основании и в соответствии с Земельным Кодексом РФ, региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и проектом планировки территории.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

#### **Статья 57. Т-4. Зона хранения маломерного флота индивидуального пользования**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
- Причалы для маломерных судов, 5.4 - Водный транспорт, 7.3 - Общее пользование водными объектами, 11.1	- Магазины, 4.4 - Общественное питание, 4.6	- Обслуживание автотранспорта, 4.9 - Общее пользование территории, 12.0

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне автомобильного транспорта определяются на основании и в соответствии с Земельным Кодексом РФ, региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и проектом планировки территории.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

#### **Статья 58. Т-5.1. Зона портовых и перегрузочных комплексов I класса опасности**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
- Коммунальное обслуживание, 3.1 - Бытовое обслуживание, 3.3 - Деловое управление, 4.1 - Банковская и страховая деятельность, 4.5	- Не установлены	- Общее пользование территории, 12.0

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Обслуживание автотранспорта, 4.9</li> <li>- Водный транспорт, 7.3</li> <li>- Охрана Государственной границы Российской Федерации, 8.2.</li> <li>- Специальное пользование водными объектами, 11.2</li> </ul>		
---	--	--

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

2) На территории зоны Т-5.1 допускается размещать предприятия, сооружения и иные объекты I класса опасности.

3) Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются требованиями нормативно-технических документов.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-5.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

### **Статья 59. Т-5.2. Зона портовых и перегрузочных комплексов II класса опасности**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li> <li>- Бытовое обслуживание, 3.3</li> <li>- Деловое управление, 4.1</li> <li>- Банковская и страховая деятельность, 4.5</li> <li>- Обслуживание автотранспорта, 4.9</li> <li>- Энергетика, 6.7</li> <li>- Водный транспорт, 7.3</li> <li>- Охрана Государственной границы Российской Федерации, 8.2.</li> <li>- Специальное пользование водными объектами, 11.2</li> </ul>	- Не установлены	- Общее пользование территории, 12.0

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) На территории зоны Т-5.2 допускается размещать предприятия, сооружения и иные объекты II класса опасности.

2) Размеры земельных участков объектов хранения и обслуживания автомобильного транспорта:

Объекты	Расчетная единица	Вместимость объекта	Площадь участка на объект, га
Стоянки для легковых автомобилей	автомобиль	100	0,5
		300	1,2
		500	1,6
Стоянки грузовых автомобилей	автомобиль	100	2

Объекты	Расчетная единица	Вместимость объекта	Площадь участка на объект, га
		200	3,5

3) Иные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются требованиями нормативно-технических документов.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-5.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

### Статья 60. Т-5.3. Зона портовых и перегрузочных комплексов III-V класса опасности

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, 1.15</li> <li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li> <li>- Бытовое обслуживание, 3.3</li> <li>- Деловое управление, 4.1</li> <li>- Банковская и страховая деятельность, 4.5</li> <li>- Обслуживание автотранспорта, 4.9</li> <li>- Причалы для маломерных судов, 5.4</li> <li>- Пищевая промышленность, 6.4.</li> <li>- Строительная промышленность, 6.6</li> <li>- Энергетика, 6.7</li> <li>- Связь, 6.8</li> <li>- Склады, 6.9</li> <li>- Водный транспорт, 7.3</li> <li>- Воздушный транспорт, 7.4</li> <li>- Трубопроводный транспорт, 7.5</li> <li>- Охрана Государственной границы Российской Федерации, 8.2</li> <li>- Специальное пользование водными объектами, 11.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Не установлены</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Охрана природных территорий, 9.1</li> <li>- Общее пользование территории, 12.0</li> </ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) На территории зоны Т-5.3 допускается размещать предприятия, сооружения и иные объекты III-V классов опасности.

2) Рекомендуемые размеры земельных участков:

- а) общетоварных продовольственных складов – из расчёта 60 м<sup>2</sup> на 1000 человек;
- б) общетоварных непродовольственных складов – из расчёта 580 м<sup>2</sup> на 1000 человек;
- в) холодильников распределительных – из расчёта 25 м<sup>2</sup> на 1000 человек;
- г) фрукто- и овощехранилищ – из расчёта 380 м<sup>2</sup> на 1000 человек.

3) Размеры земельных участков объектов хранения и обслуживания автомобильного транспорта:



Объекты	Расчетная единица	Вместимость объекта	Площадь участка на объект, га
Стоянки для легковых автомобилей	автомобиль	100	0,5
		300	1,2
		500	1,6
Стоянки грузовых автомобилей	автомобиль	100	2
		200	3,5

- 4) Предельные размеры земельных участков для размещения:
- отделений связи – 0,07-0,12 га;
  - отделений, филиалов банков – 0,05 га при трёх операционных местах; 0,4 га – при двадцати операционных местах;
  - операционных касс - 0,2 га – при 2-операционных кассах; 0,5 га – при 7-операционных кассах;
  - отделений связи из расчёта:
    - для обслуживания 0,5-2 тыс. чел. – 0,3-0,35 га;
    - для обслуживания 2-6 тыс. чел. – 0,4-0,45;
  - организаций и учреждений административно-делового назначения:
    - при этажности 3-5 этажей – 44-18,5 м<sup>2</sup> на 1 рабочее место.
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-5.3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

## ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### Статья 61. СН-1. Зона кладбищ

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Коммунальное обслуживание, 3.1</li> <li>- Ритуальная деятельность, 12.1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Религиозное использование, 3.7</li> <li>- Магазины, 4.4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Бытовое обслуживание, 3.3</li> </ul>

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются СанПиН 2.1.1279-03 Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СН-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил.

### Статья 62. СН-2. Зона защитного озеленения

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования,	Вспомогательные виды использования, коды видов

	КОДЫ ВИДОВ	
- Охрана природных территорий, 9.1	- Не установлены	- Не установлены

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный процент озеленения земельного участка – 90 %.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СН-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил застройки.

### **Статья 63. СН-3. Зона размещения военных и иных режимных объектов**

2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования, коды видов	Условно разрешённые виды использования, коды видов	Вспомогательные виды использования, коды видов
- Обеспечение обороны и безопасности, 8.0	- Не установлены	- Не установлены

3. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются заданием на проектирование.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СН-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 64-74 настоящих Правил застройки.

### **Статья 64. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются 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. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации.

3. В соответствии со специальным режимом на территории водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах водоохранных зон допускаются 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.

5. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными частью 3 настоящей статьи запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

6. Береговая полоса выделяется вдоль береговой линии водных объектов общего пользования и предназначена для общего пользования. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

#### **Статья 65. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон**

1. В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона.

2. Организация санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, в том числе установление ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса - 1000 м;
- промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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

8. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. Положения частей 4-7 настоящей статьи применяются с учётом требований, установленных настоящей частью.

#### **Статья 66. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства**

1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации, исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года №160.

3. Охранные зоны устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на следующем расстоянии:

- а) при проектно номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;
- б) при проектно номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городских округах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

3) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

4) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

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

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

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

3) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

4) размещать свалки;

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

5. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, запрещается:

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

2) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

3) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных

змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

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

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;  
2) взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) проход плавательных средств, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

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

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

7. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

2) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

## **Статья 67. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог**

1. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2. В границах полосы отвода автомобильной дороги, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом, запрещаются:

1) выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;

2) размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

3) распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;

4) выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;

5) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;

6) установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.

3. В границах придорожных полос при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги допускаются:

1) строительство, реконструкция автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;

2) установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

### **Статья 68. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог**

1. В целях обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта вдоль железнодорожных путей устанавливаются охранные зоны железных дорог.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог устанавливаются на основании Правил установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12 октября 2006 года № 611.

3. В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

1) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

2) распашка земель;

3) выпас скота;

4) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

### **Статья 69. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов газового хозяйства**

1. Охранные зоны магистрального трубопровода устанавливаются в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации и предотвращения несчастных случаев на магистральных трубопроводах, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, сжиженные углеводородные газы, нестабильный бензин, конденсат и жидкий аммиак (далее - продукция).

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил охраны магистральных трубопроводов, утвержденных постановлением Госгортехнадзора России от 24.04.92 № 9.

3. Охранные зоны устанавливаются вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в

виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны.

4. Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований настоящих Правил.

5. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

6. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

е) производить геолого-съёмочные, геолого-разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

7. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах.

8. Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранных зонах трубопроводов работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних.

9. Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

а) подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ.



В аварийных ситуациях разрешается подъезд к трубопроводу и сооружениям на нем по маршруту, обеспечивающему доставку техники и материалов для устранения аварий с последующим оформлением и оплатой нанесенных убытков землевладельцам.

Если трубопроводы проходят по территории запретных зон и специальных объектов, то соответствующие организации должны выдавать работникам, обслуживающим эти трубопроводы, пропуска для проведения осмотров и ремонтных работ в любое время суток;

б) устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;

в) вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

В случае необходимости предприятия трубопроводного транспорта могут осуществлять в процессе текущего содержания трубопроводов рубку леса в их охранных зонах с оформлением лесорубочных билетов на общих основаниях. Полученная при этом древесина используется указанными предприятиями.

10. Любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении Разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального трубопровода от предприятия трубопроводного транспорта.

11. Разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие трубопроводы.

12. Полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся землепользователями с предварительным уведомлением предприятия трубопроводного транспорта о их начале.

13. На орошаемых землях, находящихся в охранных зонах трубопроводов, работы, связанные с временным затоплением земель, производятся по согласованию между землепользователем и предприятием трубопроводного транспорта.

14. До выдачи разрешения на производство работ в охранных зонах трубопровода производственное подразделение предприятия трубопроводного транспорта, эксплуатирующее участок трубопровода, пролегающий в зоне этих работ, выполняет обследование этого участка в целях определения его технического состояния и безопасности, а также уточнения положения трубопровода и всех его сооружений.

15. Поврежденные или отсутствующие опознавательные знаки закрепления трассы трубопровода должны быть восстановлены и на это должен быть составлен акт.

16. В случае, когда установлено, что техническое состояние участка трубопровода требует выполнения ремонтных работ для предотвращения возможного его разрушения или утечки транспортируемой продукции, предприятие трубопроводного транспорта имеет право временно (до окончания ремонта) запретить проведение любых, в том числе сельскохозяйственных, работ, кроме связанных с ремонтом.

17. Предприятие (производственное подразделение), получающее разрешение на производство работ в охранной зоне трубопровода от предприятия трубопроводного транспорта, должно быть информировано в этом разрешении о наличии или возможном возникновении и характере опасных производственных факторов, границах опасной зоны, отстоящих от оси трубопровода (крайних ниток) на минимальные расстояния, установленные строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов для городов и других населенных пунктов, об условиях, в которых будет производиться работа, мерах предосторожности, наличии и содержании инструкций, которыми необходимо руководствоваться при выполнении конкретных видов работ. При этом оговариваются этапы

работ, выполняемые в присутствии и под наблюдением представителя подразделения, эксплуатирующего трубопровод.

18. Предприятия, организации или отдельные граждане, имеющие намерение производить работы в охранных зонах, обязаны не позднее чем за 5 суток до начала работ, требующих присутствия представителя предприятия трубопроводного транспорта, пригласить этого представителя на место производства работ.

19. Предприятие трубопроводного транспорта обязано обеспечить своевременную явку ответственного представителя к месту работ для осуществления контроля за соблюдением мер по обеспечению сохранности трубопровода.

20. При прохождении трубопроводов в одном техническом коридоре с инженерными коммуникациями других ведомств или их взаимном пересечении основы взаимоотношений предприятий, эксплуатирующих эти коммуникации и трубопроводы, определяются Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются.

21. При обнаружении на месте производства работ подземных коммуникаций и сооружений, не указанных в проектной документации, работы должны быть немедленно остановлены, приняты меры по обеспечению сохранности этих коммуникаций и сооружений, установлению их принадлежности и вызова представителя эксплуатационной организации.

22. В случае повреждения трубопровода или обнаружения утечки продукции в процессе выполнения работ, персонал и технические средства должны быть немедленно отведены за пределы опасной зоны, а предприятие трубопроводного транспорта извещено о происшествии.

23. До прибытия аварийно-восстановительной бригады руководитель работ должен принять меры, предупреждающие доступ в опасную зону посторонних лиц и транспортных средств.

24. Производственный персонал, выполняющий осмотр или обслуживание инженерных коммуникаций и объектов, находящихся в районе прохождения трубопровода, а также граждане, обнаружившие повреждение трубопровода или выход (утечку) транспортируемой продукции, обязаны немедленно сообщить об этом диспетчерской или аварийной службе производственного подразделения, эксплуатирующего данный участок трубопровода.

25. При обнаружении повреждения трубопровода или утечки продукции, угрожающих объектам, зданиям и сооружениям, эксплуатируемым предприятиями других ведомств, и окружающей среде, информация о возможном развитии опасных факторов должна быть передана диспетчерской службой подразделения, эксплуатирующего трубопровод, предприятиям-владельцам этих объектов, а также соответствующим органам власти и управления.

26. В случае аварии на трубопроводе подразделение, эксплуатирующее аварийный участок трубопровода, приступает безотлагательно к ее ликвидации.

27. Предприятие трубопроводного транспорта имеет право приостановить работы, выполняемые с нарушениями требований настоящих Правил и минимальных расстояний от трубопровода до объектов различного назначения, установленных действующими строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов.

28. Основы взаимоотношений предприятий трубопроводного транспорта с областными и местными органами власти и управления, предприятиями и подразделениями других ведомств и хозяйственными органами в процессе эксплуатации трубопроводов, в чрезвычайных ситуациях, а также при ликвидации аварий определяются соответствующим законодательством.

29. Должностные лица и граждане, виновные в нарушении требований настоящих Правил, привлекаются к ответственности в установленном порядке.

## **Статья 70. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранной зоны стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды и её загрязнением**

1. В целях получения достоверной информации о состоянии окружающей природной среды, её загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений (кроме метеорологического оборудования, устанавливаемого на аэродромах) создаются охранные зоны в виде земельных участков и частей акваторий, ограниченных на плане местности замкнутой линией, отстоящей от границ этих пунктов на расстоянии 200 метров во все стороны.

2. Охранные зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды и её загрязнением создаются на основании и в соответствии с требованиями федерального закона от 19 июля 1998 года № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе» и Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением, утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 года № 972.

3. В пределах охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды и её загрязнением устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, её загрязнении.

## **Статья 71. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения**

1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения, а также территорий, на которых они расположены.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ.

3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

4. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие. Не допускается:

- посадка высокоствольных деревьев,
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения,
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны с учётом санитарного режима на территории второго пояса.

5. В пределах второго и третьего поясов зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения запрещается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- подземное складирование твёрдых отходов;
- разработка недр земли;

– размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля).

6. Кроме ограничений, указанных в части 5 настоящей статьи, в пределах второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения также запрещается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

#### **Статья 72. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории объектов культурного наследия**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) РФ определяются в соответствии с проектом зон охраны соответствующего объекта культурного наследия.

#### **Статья 73. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемых природных территориях регламентируются Федеральным законом "Об особо охраняемых природных территориях" от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ и соответствующими Положениями для каждой территории.

#### **Статья 74. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах геодезических пунктов**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах геодезических пунктов регламентируются Федеральным законом «О геодезии и картографии» от 26 декабря 1995 года №209-ФЗ», а также постановлением Правительства РФ от 7 октября 1996 года №1170 «Об утверждении Положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации».

2. В пределах охранной зоны геодезического пункта запрещается без разрешения уполномоченного органа осуществлять виды деятельности и производить работы, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружного знака, нарушить неизменность местоположения специального центра или создать затруднения для использования геодезического пункта по прямому назначению и свободного доступа к нему.