ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ОГЛАВЛЕНИЕ

[ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ 4](#_Toc173250073)

[ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 4](#_Toc173250074)

[Статья 14. Состав и содержание карты градостроительного зонирования 4](#_Toc173250075)

[Статья 15. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования 4](#_Toc173250076)

[ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ) 4](#_Toc173250077)

[Статья 16. Перечень зон с особыми условиями использования территорий 4](#_Toc173250078)

[Статья 17. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий 5](#_Toc173250079)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 6](#_Toc173250080)

[ГЛАВА 10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ТРЕБОВАНИЯ 6](#_Toc173250081)

[Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах 6](#_Toc173250082)

[Статья 19. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 8](#_Toc173250083)

[Статья 20. Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 8](#_Toc173250084)

[Статья 21. Общие требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. 11](#_Toc173250085)

[ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ПРЕДЕЛАХ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ 18](#_Toc173250086)

[Статья 22. Зона застройки индивидуальными жилыми домами 18](#_Toc173250087)

[ГЛАВА 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 22](#_Toc173250088)

[Статья 23. Общие положения 22](#_Toc173250089)

[Статья 24. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитной зоне объекта культурного наследия 23](#_Toc173250090)

[Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне объектов электроэнергетики 24](#_Toc173250091)

[Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне трубопроводов (газопроводов) 24](#_Toc173250092)

[Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне линий и сооружений связи 25](#_Toc173250093)

[Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети. 25](#_Toc173250094)

[Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов) 26](#_Toc173250095)

[Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в придорожных полосах автомобильных дорог 27](#_Toc173250096)

[Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах затопления и подтопления. 27](#_Toc173250097)

[ГЛАВА 13. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ИЛИ ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ 29](#_Toc173250106)

[Статья 63. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 29](#_Toc173250107)

**ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

**ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Статья 14. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

Настоящие Правила включают в себя карту градостроительного зонирования, на которой установлены границы территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования отображены границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования Большеврудское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области (далее – муниципальное образование), границы территорий объектов культурного наследия, границы зон с особыми условиями использования территорий, территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

**Статья 15. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования**

Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования, приведен в таблице 15.1.

Таблица 15.1

| № п/п | Кодовое обозначение | Наименование территориальной зоны |
| --- | --- | --- |
| **Жилые зоны** | | |
|  | ТЖ.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |

**ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ЗОНЫ  
С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)**

**Статья 16. Перечень зон с особыми условиями использования территорий**

Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования приведен в таблице 16.1.

Таблица 16.1

| № п/п | Наименование зоны с особыми условиями использования территорий |
| --- | --- |
|  | Защитная зона объекта культурного наследия |
|  | Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства) |
|  | Охранная зона трубопроводов (газопроводов) |
|  | Охранная зона трубопроводов (нефтепроводов) |
|  | Охранная зона линий и сооружений связи |
|  | Охранная зона пунктов государственной геодезической сети |
|  | Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов) |
|  | Придорожные полосы автомобильных дорог |
|  | Зона затопления |
|  | Зона подтопления |

**Статья 17. Осуществление землепользования и застройки в зонах  
с особыми условиями использования территорий**

1. В случае если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка и (или) объекта капитального строительства определяется градостроительными регламентами, указанными в части III настоящих Правил, и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут быть изменены в результате хозяйственной или иной деятельности по основаниям, предусмотренным санитарными правилами и нормами, либо по иным основаниям, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ГЛАВА 10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ТРЕБОВАНИЯ**

**Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

1. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
3. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
4. в границах территорий общего пользования;
5. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
6. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.
8. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.
9. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
10. Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в части 7 настоящей статьи, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

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

1. В случае если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.
2. В градостроительных регламентах виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются с учетом:

* законодательства о градостроительной деятельности;
* технических регламентов;
* сводов правил;
* санитарных норм и правил.

1. В градостроительных регламентах указываются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

**Статья 19. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. основные виды разрешенного использования;
3. условно разрешенные виды использования;
4. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
5. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства определяются описанием вида разрешенного использования земельного участка, на котором планируется их размещение.
6. Описание видов разрешенного использования земельных участков, установленных в градостроительных регламентах для соответствующих территориальных зон, определено в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - классификатор).
7. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними в границах земельных участков основных и(или) условно разрешенных видов использования.

Статья 20. Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
2. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
3. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений[[1]](#footnote-1);
4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
   1. Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
   2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пунктах 2, 3 части 1 и в части 4 настоящей статьи, для вспомогательных видов разрешенного использования применяются в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства основных и(или) условно разрешенных видов использования, если иное не установлено градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.
   3. Суммарная площадь частей земельного участка, застроенных объектами капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 20 % от суммарной площади частей земельного участка, застроенных объектами капитального строительства основных видов разрешенного использования и (или) условно разрешенных видов использования.
   4. В соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» на земельных участках с видами разрешенного использования, перечисленных в таблице 20.1 настоящих Правил, возведение объектов капитального строительства не предусмотрено.

| Таблица 20.1 | | |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | 4.9.2 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |

* 1. Для земельных участков с видами разрешенного использования, перечисленных в таблице 20.1 настоящих Правил, устанавливаются следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 0 м;
2. предельное количество этажей зданий, строений, сооружений: 0 этажей;
3. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 0 %.
   1. Для земельных участков с видами разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0), «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) не подлежат установлению:
4. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков (площадь земельных участков);
5. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
6. предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;
7. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Статья 21. Общие требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства устанавливаются с учетом видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте, требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и правил благоустройства территорий с учетом положений статьи 12 настоящих Правил.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (далее - требования):

1. К цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

* 1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



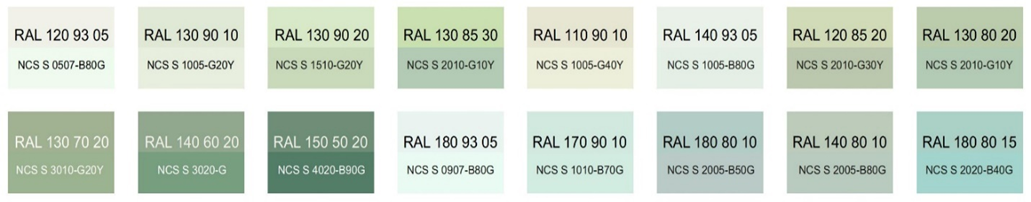
Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Зеленая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Желтая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, витражные системы, двери, металлические стеновые панели):



1.3) В градостроительном регламенте территориальных зон могут быть установлены дополнительные требования.

2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства.

* цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и других подобных материалов;
* фасады должны выполняться из натурального камня, дерева, декоративной штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики, бетона и других подобных материалов;
* скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
* сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа;
* асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
* пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
* цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
* использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

2.1) В градостроительном регламенте территориальных зон могут быть установлены дополнительные требования.

3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.

Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

Габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Не допускается:

* размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;
* наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;
* размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (за исключением водосточных труб).

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью до 3 этажей.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

3.1) В градостроительном регламенте территориальных зон могут быть установлены дополнительные требования.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

* предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.
* архитектурная подсветка зданий должна включать:
* освещение входных групп;
* подсветку информационных знаков и конструкций;
* размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

4.1) В градостроительном регламенте территориальных зон могут быть установлены дополнительные требования.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;
* здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт, сохранять масштаб и характер существующей застройки;
* здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);
* ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
* если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, сквера, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;
* открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

5.1) В градостроительном регламенте территориальных зон могут быть установлены дополнительные требования.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;
* входные группы:
* входы в здания должны быть оборудованы навесами (или порталами) и организованы в одной отметке с уровнем земли (кроме домов блокированной застройки),
* входы в общественные здания и встроенные помещения общественного назначения должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию;
* цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);
* первый и/или цокольный этаж – должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания); при использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле;
* информационные носители:
* на фасаде здания, при необходимости, должны быть предусмотрены места для размещения информационных конструкций в соответствии с правилами, установленными муниципальным правовым актом и общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;
* при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.
* запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

6.1) В градостроительном регламенте территориальных зон могут быть установлены дополнительные требования.

**ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ПРЕДЕЛАХ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ**

**Статья 22. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

1. Кодовое обозначение – ТЖ.1
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| Основные виды разрешенного использования | | | |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
|  | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) <\*\*> | 2.2 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка <\*> | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | | |
|  | Блокированная жилая застройка | 2.3 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг <\*> | 3.1.2 |
|  | Оказание социальной помощи населению <\*> | 3.2.2 |
|  | Бытовое обслуживание <\*> | 3.3 |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <\*> | 3.4.1 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Амбулаторное ветеринарное обслуживание <\*> | 3.10.1 |
|  | Магазины <\*> | 4.4 |
|  | Общественное питание <\*> | 4.6 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | | |
|  | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 |
|  | Стоянка транспортных средств <\*\*> | 4.9.2 |
| <\*> Объекты капитального строительства с видами разрешенного использования, отмеченными знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к территориям общего пользования (улицам, дорогам и иным элементам улично-дорожной сети, за исключением внутриквартальных проездов), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.  <\*\*> Размещение объектов видов разрешенного использования, отмеченных знаком <\*\*>, допускается при условии соблюдения санитарных и иных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области охраны здоровья человека. | | | |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (с учетом положений частей 4, 6, 7 статьи 20 настоящих Правил):

| №  п/п | Вид разрешенного использования  земельного участка (код) | | Предельные значения | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Минимальные | Максимальные |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь, кв. м | | | |
|  | 2.1 | | 600 | 3500 |
|  | 2.2 | | 500 | 3500 |
|  | 2.3 | | Не подлежат установлению | 1500 |
|  | 3.1.2, 3.3, 3.10.1, 4.4, 4.6 | | 200 | 2500 |
|  | 3.1.1, 3.2.2, 3.4.1, 3.5.1, 5.1.3, 8.3, 12.0, 12.01, 12.0.2 | | Не подлежат установлению | |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | | | |
|  | 2.1, 2.2, 2.3 <\*> | | 3  5- от границ, совпадающих с красными линиями улиц<\*\*> | |
|  | 3.1.2, 3.2.2, 3.3, 3.4.1, 3.10.1, 4.4, 4.6, 5.1.3 | | 3 | |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3, 12.0, 12.01, 12.0.2 | | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, этаж | | | |
|  | 2.1, 2.2, 2.3, 3.1.2, 3.2.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.10.1, 4.4, 4.6 | | 4 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый  как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена,  ко всей площади земельного участка, % | | | |
|  | 2.1, 2.2 | | 20 | |
|  | 3.2.2, 3.4.1, 3.5.1 | | 40 | |
|  | 3.1.2, 3.3, 3.10.1, 4.4, 4.6 | | 50 | |
|  | 2.3, 3.1.1, 8.3 | | Не подлежат установлению | |
|  | Иные параметры | | | |
| 5.1 | Предельная этажность зданий, строений, сооружений, м | | | |
| 5.1.1 | 2.1, 2.2, 2.3, | | 4 | |
| 5.1.2 | 3.1.2, 3.2.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.10.1, 4.4, 4.6 | | 3 | |
| 5.1.3 | 3.1.1, 8.3 | | Не подлежат установлению | |
| 5.2 | Предельная общая площадь здания, строения, сооружения, кв. м | | | |
| 5.2.1 | 3.4.1 | | Не подлежат установлению | 600 |
| 5.3 | Минимальное расстояние от границы земельного участка до хозяйственных построек, м | | | |
| 5.3.1 | 2.2  - постройки для содержания мелких животных и птицы  - постройки для содержания скота  - других построек | | 4  в соответствии с ветеринарными правилами, но не менее 10м  1 | |
| 5.4 | Требования к ограждениям | | | |
| 5.4.1 | Высота ограждений, м | | | |
| 5.4.1.1 | 2.1, 2.2, 2.3 | | Не подлежат установлению | 2,0 |
| 5.4.1.2 | 5.1.3 | отдельно стоящие спортивные площадки | 2,5 | 3 |
| в местах примыкания спортивных площадок друг к другу | 1,2 |
| 5.4.2 | Прозрачность ограждений, % | | | |
| 5.4.2.1 | 2.1, 2.2, 2.3 | | Между участками не менее 50 | |
| 5.4.2.2 | 5.1.3 | | Не менее 50 | |
| <\*> Для вида использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) при наличии одной или нескольких общих капитальных стен без проемов с соседним жилым блоком (жилыми блоками) минимальный отступ указанных стен от границ земельного участка – 0 м.  <\*\*> В отдельных случаях допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки | | | | |

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами, указаны в главе 12 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (далее – требования).

5.1. Общие требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства установлены в статье 21 настоящих Правил.

5.2. Дополнительные требования.

1) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

дворы жилых домов не должны выходить на улицу;

высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;

**ГЛАВА 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Статья 23. Общие положения**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства могут быть ограничены по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.
2. Могут устанавливаться следующие ограничения использование земельных участков и объектов капитального строительства:
3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий;
4. ограничения оборотоспособности земельных участков, установленные статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации;
5. особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
6. иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
7. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в следующих целях:
8. защита жизни и здоровья граждан;
9. безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;
10. обеспечение сохранности объектов культурного наследия;
11. охрана окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
12. обеспечение обороны страны и безопасности государства.
13. На территории муниципального образования Большеврудское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:
14. защитная зона объекта культурного наследия;
15. охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
16. охранная зона трубопроводов (газопроводов);
17. охранная зона трубопроводов (нефтепроводов);
18. охранная зона линий и сооружений связи
19. охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
20. зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов)
21. придорожная полоса автомобильных дорог;
22. зона затопления;
23. зона подтопления.
24. В целях, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.
25. При пересечении границ различных зон с особыми условиями использования территорий действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту здания, сооружения, в связи с размещением которых была установлена одна из зон с особыми условиями использования территорий, при условии, что такие ограничения не установлены в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полетов воздушных судов.

**Статья 24. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитной зоне объекта культурного наследия**

1. Защитные зоны объекта культурного наследия и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитных зонах объектов культурного наследия устанавливаются использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитных зонах объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия.
2. В границах защитных зон запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров, за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.
3. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
4. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

**Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне объектов электроэнергетики**

1. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются в целях обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электроэнергетики.
2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон объектов электроэнергетики осуществляется в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

**Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне трубопроводов (газопроводов)**

1. Охранная зона устанавливается вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения.
2. Правила охраны магистральных газопроводов утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах».
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон газораспределительной сети устанавливаются в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

[**Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне трубопроводов (нефтепроводов)**](#_Toc170742101)**.**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон трубопроводов (нефтепроводов) устанавливаются в соответствии с Правилами охраны магистральных трубопроводов, утверждёнными постановлением Федерального горного и промышленного надзора России от 24.04.1992 № 9 (в редакции постановления Федерального горного и промышленного надзора России от 23.11.1994 № 61).

**Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне линий и сооружений связи**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон линий и сооружений связи осуществляется в соответствии с Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

**Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне** **пунктов государственной геодезической сети,** **государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети.**

1. Порядок установления, изменения, прекращения существования охранных зон пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети (далее соответственно – пункты, охранные зоны пунктов) регулируется постановлением Правительства РФ от 21.08.2019 № 1080 «Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети».

2. В пределах границ охранных зон пунктов запрещается использование земельных участков для осуществления видов деятельности, приводящих к повреждению или уничтожению наружных опознавательных знаков пунктов, нарушению неизменности местоположения их центров, уничтожению, перемещению, засыпке или повреждению составных частей пунктов.

Также на земельных участках в границах охранных зон пунктов запрещается проведение работ, размещение объектов и предметов, которые могут препятствовать доступу к пунктам.

3. Ограничения использования земельных участков в охранных зонах пунктов устанавливаются для охранных зон всех пунктов и не зависят от характеристик пунктов и их территориального расположения.

Отдельные ограничения использования земельных участков при установлении охранных зон пунктов в зависимости от характеристик пунктов или их территориального расположения не устанавливаются.

4. В случае необходимости осуществления видов деятельности и работ, указанных в пункте 2 настоящей статьи, проводится ликвидация пунктов с одновременным созданием новых пунктов в соответствии с частями 4 - 6 статьи 8 Федерального закона «О геодезии, картографии и пространственных данных и  о  внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» лицом, выполняющим указанные работы, на основании решения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии или ее территориальных органов, принимающих решения об установлении, изменении или о прекращении существования охранных зон пунктов.

**Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов)**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон минимальных расстояний до газопроводов (газораспределительной сети) устанавливаются в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».
2. Минимально допустимые расстояния от газораспределительной сети до зданий и сооружений, не относящихся к этой сети, устанавливаются при проектировании и строительстве этой сети, зданий и сооружений в целях обеспечения их безопасности, а также находящихся в них людей в случае возникновения аварийной ситуации на газораспределительной сети.
3. На земельных участках в границах зоны минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов) может быть введен особый режим использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления данной зоны.
4. Правообладатели земельных участков в границах зоны минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов) не могут осуществлять строительство (реконструкцию) зданий, строений, сооружений без согласования с собственником системы газоснабжения.

**Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в придорожных полосах автомобильных дорог**

1. Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы.

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

2. Порядок установления и правовой режим придорожных полос автомобильных дорог определяются в соответствии с положениями Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**[Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах затопления](#_Toc170742102) и подтопления.**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с положениями Федерального закона от 03.06.2006 N 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации».

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод (строительство водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, и (или) методы инженерной защиты, в том числе искусственное повышение поверхности территорий, устройство свайных фундаментов и другие методы инженерной защиты) осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, юридическими и физическими лицами - правообладателями земельных участков, в отношении которых осуществляется такая защита.

В целях строительства сооружений инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в порядке, установленном земельным законодательством и гражданским законодательством.

**ГЛАВА 13. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ  
НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ИЛИ ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ**

**Статья 63. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
   1. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
   2. в границах территорий общего пользования;
   3. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
   4. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.
3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления Волховского муниципального района в соответствии с федеральными законами.

1. Высота зданий, строений, сооружений, установленная настоящими Правилами определяется вертикальным линейным размером от проектной планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания (парапет плоской кровли, карниз, фронтон, купол, башня и т.д.). При этом планировочной отметкой земли является максимальная отметка по периметру отмостки объекта капитального строительства.

   Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий строений, сооружений, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью до 12 кв. м и высотой до 2,5 м, машинные помещения лифтов высотой до 3 м, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 3,5 м, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

   При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

   При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие. [↑](#footnote-ref-1)