Часть II. Градостроительное зонирование

Часть III. Градостроительные регламенты

ОГЛАВЛЕНИЕ

[ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ 4](#_Toc202198595)

[ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 4](#_Toc202198596)

[Статья 17. Состав и содержание карты градостроительного зонирования 4](#_Toc202198597)

[Статья 18. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования 4](#_Toc202198598)

[ГЛАВА 9. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 4](#_Toc202198599)

[Статья 19. Перечень зон с особыми условиями использования территорий 4](#_Toc202198600)

[Статья 20. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий 5](#_Toc202198601)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 5](#_Toc202198602)

[ГЛАВА 10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 5](#_Toc202198603)

[Статья 21. Общие положения о градостроительных регламентах 5](#_Toc202198604)

[Статья 22. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 7](#_Toc202198605)

[Статья 23. Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 8](#_Toc202198606)

[ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 10](#_Toc202198607)

[Статья 24. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ.1) 10](#_Toc202198608)

[ГЛАВА 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 13](#_Toc202198609)

[Статья 25. Общие положения 13](#_Toc202198610)

[Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитной зоне объекта культурного наследия 14](#_Toc202198611)

[Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне объектов электроэнергетики 14](#_Toc202198612)

[Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в придорожных полосах автомобильных дорог 15](#_Toc202198613)

[Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне трубопроводов (газопроводов) 16](#_Toc202198614)

[Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны линий и сооружений связи 16](#_Toc202198615)

[Статья 31. Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов 16](#_Toc202198616)

[Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением 17](#_Toc202198617)

[Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос 17](#_Toc202198618)

[Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах затопления и подтопления 18](#_Toc202198619)

[Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне 18](#_Toc202198620)

[Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети; 18](#_Toc202198621)

[Статья 37. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов) 19](#_Toc202198622)

[Статья 38 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории государственного природного комплексного заказника «Раковые озёра» 19](#_Toc202198623)

**ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

**ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Статья 17. 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 Гончаровское сельское поселение Выборгского муниципального района Ленинградской области (далее – муниципальное образование), границы зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 18. Перечень территориальных зон,
установленных на карте градостроительного зонирования**

Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования, приведен в таблице 18.1.

Таблица 18.1

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

**ГЛАВА 9. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

**Статья 19. Перечень зон с особыми условиями
использования территорий**

Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования, приведен в таблице 19.1.

Таблица 19.1

| № п/п | Кодовое обозначение | Наименование зоны с особыми условиямииспользования территорий |
| --- | --- | --- |
|  | - | Защитная зона объекта культурного наследия |
|  | - | Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) |
|  |  | Придорожные полосы автомобильных дорог |
|  |  | Охранная зона трубопроводов (газопроводов) |
|  |  | Охранная зона линий и сооружений связи |
|  |  | Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов |
|  |  | Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением |
|  |  | Водоохранная зона |
|  |  | Прибрежная защитная полоса |
|  |  | Зона затопления |
|  |  | Зона подтопления |
|  |  | Санитарно-защитная зона |
|  |  | Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети |
|  |  | Зона минимальных расстояний до магистральных или технологическихтрубопроводов (газопроводов) |

**Статья 20. 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**

**Статья 21. 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:
3. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
4. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
5. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
6. видов территориальных зон;
7. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
8. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков
и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:
9. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
10. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
11. требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;
12. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
13. расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности
по комплексному развитию территории.
14. 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.
15. Действие градостроительного регламента не распространяется
на земельные участки:
16. 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;
17. в границах территорий общего пользования;
18. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
19. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
20. 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.
21. 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.

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 в соответствии с федеральными законами.

1. 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.
2. Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в части 8 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 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет
на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 22. 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 виды разрешенного использования объектов капитального строительства определяются описанием видов разрешенного использования земельных участков, на котором планируется их размещение, если
в градостроительном регламенте территориальной зоны не установлено иное.
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 23. 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 градостроительными регламентами, относящимися к отдельным территориальным зонам, установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
5. максимальная или предельная этажность зданий, строений, сооружений;
6. максимальное количество блоков блокированной жилой застройки.
	1. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования определяются предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства основных
	и (или) условно разрешенных видов использования, для обеспечения функционирования которых они предусмотрены, если иное не установлено градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.
	2. 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.
	3. В соответствии с Классификатором на земельных участках с видами разрешенного использования, перечисленными в таблице 23.1 настоящих Правил, возведение объектов капитального строительства не предусмотрено.

Таблица 23.1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использованияземельного 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 оборудованияи оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строенийи сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |

* 1. Для земельных участков с видами разрешенного использования, перечисленными в таблице 19.1 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: не подлежат установлению;
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 видом разрешенного использования «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.

**ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 24. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ.1)**

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

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Площадки для занятий спортом <\*\*> | 5.1.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования |
|  | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) <\*\*> | 2.2 |
|  | Блокированная жилая застройка | 2.3 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг <\*> | 3.1.2 |
|  | Оказание социальной помощи населению <\*> | 3.2.2 |
|  | Оказание услуг связи <\*> | 3.2.3 |
|  | Бытовое обслуживание <\*> | 3.3 |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <\*> | 3.4.1 |
|  | Магазины <\*> | 4.4 |
|  | Общественное питание <\*> | 4.6 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
| Основные, условно разрешенные виды использования земельных участков считаются установленными или измененными со дня утверждения в установленном порядке документации по планировке территории.<\*> Объекты видов разрешенного использования, отмеченные знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, 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 6-8 статьи 24 настоящих Правил):

| №п/п | Вид разрешенного использованияземельного участка (код) | Предельные значения |
| --- | --- | --- |
| Минимальные | Максимальные |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,в том числе их площадь, кв. м |
|  | 2.1 | 1000 | 2500 |
|  | 2.2 | 1500 | 3500 |
|  | 2.3 | 600<\*> | 1200<\*> |
|  | 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 4.4, 4.6, 5.1.2 | 600 | 2000 |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 5.1.3, 8.3, 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  | 1-5 <\*\*> |
|  | 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 4.4, 4.6, 5.1.2 | 3 |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 8.3 | Не подлежат установлению |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, эт. |
|  | 2.1, 2.2, 2.3 | Не подлежат установлению | 4 |
|  | 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 4.4, 4.6, 5.1.2, 8.3 | 3 |
|  | 3.1.1 | Не подлежат установлению |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемыйкак отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена,ко всей площади земельного участка, % |
|  | 2.1, 2.2 | 20 |
|  | 2.3, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 4.4, 4.6, 5.1.2 | 30 |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 8.3 | Не подлежат установлению |
| Иные параметры: |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений |
|  | 2.1, 2.2, 2.3 | 3 |
|  | 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 4.4, 4.6, 5.1.2, 8.3 | 2 |
|  | 3.1.1 | Не подлежат установлению |
|  | Максимальное количество блоков блокированной жилой застройки, блок |
| 6.1 | 2.3 | 2 |
| <\*> Значения указаны на один жилой блок (жилой дом).<\*\*> Минимальные отступы от границ земельных участков: для жилых домов:* со стороны улиц – 5 м,
* со стороны проездов – не менее 3 м.
* от границ соседних земельных участков – 3 м;
* построек для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков до:* хозяйственных построек, гаража, иных вспомогательных сооружений – 1 м;
* стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м, кустарника – 1 м.

 Для вида использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) при наличии одной или нескольких общих капитальных стен без проемов с соседним жилым домом (жилыми домами) минимальный отступ указанных стен от границ земельного участка – 0 м. При размещении на земельном участке хозяйственных построек, гаража, иных вспомогательных сооружений на расстоянии 1 м от границы соседнего участка скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок. В границах земельного участка должны обеспечиваться санитарно-бытовые условия для размещения жилых домов и иных построек. |

* 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.

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

**Статья 25. 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. 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.
8. 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 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитной зоне объекта культурного наследия**

1. Защитные зоны объекта культурного наследия устанавливаются
в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. В границах защитных зон в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.
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».

Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

**Статья 27. 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».
3. Правила установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1033.

**Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в придорожных полосах автомобильных дорог**

1. 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. Использование придорожных полос автомобильных дорог осуществляется в соответствии с положениями статьи 26 Федерального закона от 08.11.2007
№ 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
3. Решение об установлении придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.
4. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. 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 (технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению).

**Статья 29. 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. 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».
3. Порядок охраны магистральных газопроводов регулируется Правилами охраны магистральных газопроводов, утвержденным 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».

**Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны линий и сооружений связи**

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 31. Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон линий и сооружений связи осуществляется в соответствии с Положением об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны».

**Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением**

1. В целях получения достоверной информации о состоянии окружающей природной среды, её загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений (кроме метеорологического оборудования, устанавливаемого на аэродромах), входящих в государственную наблюдательную сеть, относящуюся к федеральной собственности, создаются охранные зоны в виде земельных участков и частей акваторий, ограниченных на плане местности замкнутой линией, отстоящей от границ этих пунктов на расстоянии, как правило, 200 метров во все стороны.
2. Размеры и границы охранных зон стационарных пунктов наблюдений определяются в зависимости от рельефа местности и других условий.
3. В пределах охранных зон стационарных пунктов наблюдений устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении.
4. Правительством Российской Федерации принято постановление от 17.03.2021 N 392 «Об утверждении Положения об охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением, о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 г. № 972 и признании не действующим на территории Российской Федерации постановления Совета Министров СССР от 6 января 1983 г. № 19».

**Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон
и прибрежных защитных полос**

1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) 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.

2. Содержание специального режима в водоохранных зонах определено Водным кодексом Российской Федерации.

3. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

4. Ширина водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

**Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах затопления и подтопления**

1. В соответствии с пунктом 16 статьи 1 Водного кодекса Российской Федерации затопление и подтопление являются одними из возможных форм негативного воздействия вод на определенные территории и объекты. Установление зон затопления и подтопления является специальным защитным мероприятием и осуществляется для предотвращения негативного воздействия вод и ликвидации его последствий.
2. Порядок установления зон затопления, подтопления и их границы определяются на основании постановления Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «О зонах затопления, подтопления».

**Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне**

1. Порядок установления, изменения и прекращения существования санитарно-защитных зон, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон осуществляется на основании Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».
2. В границах санитарно-защитных зон не допускается использование земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

**Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети;**

1. Порядок установления, изменения, прекращения существования охранных зон пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети

и государственной гравиметрической сети (далее – охранные зоны пунктов), ограничения использования земельных участков в пределах охранных зон пунктов регулируется постановлением Правительства РФ от 21.08.2019 № 1080 «Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети».

**Статья 37. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах 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 38 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории государственного природного комплексного заказника «Раковые озёра»**

1. Режим использования территории в границах государственного природного комплексного заказника «Раковые озёра» установлен Положением о государственном природном комплексном заказнике «Раковые озёра», утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 24.02.2010 № 35 (с изменениями).

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 12 кв. м и высотой 2,5 м, машинные помещения лифтов высотой до 5 м, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 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)