



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 22 мая 2020 года № 29

**О внесении изменений
в Правила землепользования и застройки
территории города Новая Ладога
муниципального образования Новолadoжское городское поселение
Волховского муниципального района Ленинградской области**

В соответствии со статьями 32 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», пунктом 2.13 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 9 сентября 2019 года № 421, приказываю:

внести в Правила землепользования и застройки территории города Новая Ладога муниципального образования Новолadoжское городское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Новолadoжское городское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области от 25 ноября 2011 года № 80 (с изменениями), изменения согласно приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета

И.Я.Кулаков

ПРИЛОЖЕНИЕ
к приказу Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
от 22 мая 2020 года № 29

**Изменения
в Правила землепользования и застройки
территории города Новая Ладога
муниципального образования Новолadoжское городское поселение
Волховского муниципального района Ленинградской области**

1) Статью 30.2.3. изложить в следующей редакции:

«Статья 30.2.3. Зона Ж2 — зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не более 3 этажей)

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей включительно), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных	2.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	
Обслуживание жилой застройки<*>	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7<*>
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
Хранение	Размещение отдельно стоящих и пристроенных	2.7.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
автотранспорта	гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0

Объекты видов использования, отмеченных знаком <*>, относятся к основным видам разрешенного использования при соблюдении условия, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 60 кв. м. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 60 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

Вспомогательный вид использования «Коммунальное обслуживание» допускается применительно к объектам инфраструктуры, размещение которых необходимо для обеспечения основных видов разрешенного использования, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне **Ж2**

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м		
1.1	для вида использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» площадь земельных участков, кв. м	600	5000
1.2	для вида использования «Объекты гаражного назначения», площадь земельных участков, кв. м	18	48
1.3	для иных видов разрешённого использования	в соответствии с документацией по планировке территории	
2	минимальное расстояние зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	3	не подлежит установлению
3	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:		
3.1	высота объектов капитального строительства, м	не подлежит установлению	11,6
3.2	количество этажей:		
3.2.1	для вида использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»	1	3
3.2.2	для вида использования «Блокированная жилая застройка»	1	3
3.2.3	для вида разрешенного использования «Объекты гаражного назначения»	1	1
3.2.4	для иных видов разрешенного использования	1	2
4	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для видов использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»	не подлежит установлению	40%;
4.2	для вида использования «Блокированная жилая застройка»	не подлежит установлению	35%
4.3	для вида использования «Объекты гаражного назначения»	не подлежит установлению	60%
4.4	для иных видов разрешённого использования	не подлежит установлению	40%

5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	минимальное расстояние зданий, строений, сооружений от красной линии	5 (или в соответствии с фактически сложившейся в квартале линией застройки; или в соответствии с документацией по планировке территории)	не подлежит установлению
5.2	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 150 сантиметров до наиболее высокой части ограждения. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы органом администрации муниципального образования Новолодожское городское поселение, уполномоченным в области градостроительной деятельности		

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» (актуализированная редакция СНиП 31-01-2003);
- СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства";
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 4.13130.2013. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.».

2) Статью 30.2.13. изложить в следующей редакции:

«Статья 30.2.13. Зона П1 — производственно-коммунальная зона IV-V классов опасности

Зона предназначена для размещения производственных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, иных объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	3.10

	оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне **III**

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	100	80000
2	минимальное расстояние зданий,	3	не подлежит

	строений, сооружений от границ земельных участков		установлению
3	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:		
3.1	высота объектов капитального строительства, м	не подлежит установлению	21
3.2	количество этажей для всех видов разрешенного использования	1	5
4	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для всех видов разрешённого использования	50%	60%
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	минимальное расстояние зданий, строений, сооружений от красной линии	5	не подлежит установлению
5.2	класс опасности размещаемых промышленных объектов, производств и сооружений, складских зданий и сооружений	V	IV

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со сводом правил СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий».

3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

4. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 300 м60%
свыше 300 до 1000 м50%
свыше 1000 м до 3000 м40%

свыше 3000м20%

7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированным проектам и нормативам.

- 9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), п.15, Приложение Е;

- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;

- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.».