



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 26 октября 2015 г. № 40

**Об утверждении Правил землепользования и застройки
муниципального образования «Опольевское сельское поселение»
Кингисеппского муниципального района
Ленинградской области**

В соответствии со статьями 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 9 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области в новой редакции в составе:

- 1.1. Часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»;
- 1.2. Часть II «Карта градостроительного зонирования»;
- 1.3. Часть III «Градостроительные регламенты» согласно Приложения.

2. Дополнить Часть IV Правил землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области картами градостроительного зонирования дер. Валья, дер. Куты, дер. Новись, дер. Саккало, дер. Федоровка, дер. Ямсковицы согласно Приложения.

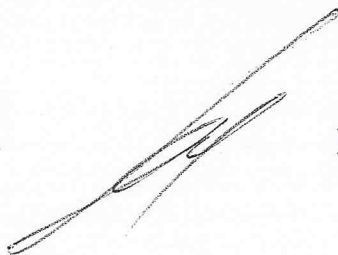
3. Признать утратившими силу:

3.1. Часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений», Часть II «Карта градостроительного зонирования», Часть III «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, утвержденных решением Совета депутатов муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области от 20.08.2013 № 136;

3.2. Часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений», Часть II «Карта градостроительного зонирования», Часть III «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, утвержденных решением Совета депутатов муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения – населенным пунктам д. Килли, д. Тикопись» от 15.12.2014 № 24;

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Заместитель председателя комитета



В.А. Демин

Утверждено приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области
от __26 октября 2015 года__ № __40__

**Администрация муниципального образования
«Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального
района Ленинградской области**

**Правила землепользования и застройки
муниципального образования
"Опольевское сельское поселение" Кингисеппского
муниципального района Ленинградской области**

Санкт-Петербург - Ополье
2015

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....	6
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	6
Статья 2. Цели введения правил.....	12
Статья 3. Правовой статус и сфера регламентации, осуществляемая Правилами	12
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке ..	14
Статья 5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку	15
Статья 6. Вступление в силу Правил и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правонарушениям	16
Статья 7. Ответственность за нарушение Правил	17
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	17
Статья 8. Полномочия органов исполнительной власти Ленинградской области и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности	17
Статья 9. Выдача разрешений на строительство	19
Статья 10. Общие положения о предоставлении прав на земельные участки.....	20
Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	23
Статья 12. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов	26
ГЛАВА 3 ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	28
Статья 13. Общие положения о планировке территории	28
Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории	30
Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	33
ГЛАВА 4 ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....	34
Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	34
Статья 17. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .	36
Статья 18. Общий порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки	37
ГЛАВА 5 ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	39
Статья 19. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	39
Статья 20. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	41

ЧАСТЬ II	КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	44
Статья 21.	Состав и содержание карты градостроительного зонирования.....	44
Статья 22.	Карта градостроительного зонирования	45
Статья 23.	Карта зон с особыми условиями использования территории	45
Статья 24.	Порядок ведения карты градостроительного зонирования.....	46
ЧАСТЬ III	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	47
Статья 25.	Перечень территориальных зон, установленных для части территории Опольевского сельского поселения, применительно к Алексеевской промышленной зоне и населенным пунктам: пос. Алексеевка, дер. Горки, дер. Заполье, дер. Новосёлки, дер. Коммунар	47
Статья 26.	Градостроительные регламенты территориальных зон.....	47
Статья 26.1	Градостроительный регламент жилой зоны застройки малоэтажными многоквартирными домами Ж-1	50
Статья 26.2	Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2.....	57
Статья 26.3.	Градостроительный регламент общественно-деловой зоны ОД-1.....	64
Статья 26.4.	Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1.....	69
Статья 26.5.	Градостроительный регламент рекреационной зоны Р-2 - зоны размещения объектов физической культуры и спорта	71
Статья 26.6.	Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры ИТ-173	
Статья 26.7.	Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры ИТ-2	75
Статья 26.8.	Градостроительный регламент коммунально-складской зоны П 1-1	77
Статья 26.9.	Градостроительный регламент зоны размещения производственных объектов V класса опасности П 1-2	79
Статья 26.10.	Градостроительный регламент зоны ведения садоводства и дачного хозяйства СХ-1.....	82
Статья 26.11.	Градостроительный регламент зоны озеленения специального назначения С-1	85
Статья 26.12.	Зона размещения производственных объектов I класса опасности П 2-187	
Статья 26.13.	Зона размещения вспомогательных производств II класса опасности –	88
П 2 -2	88
Статья 26.14.	Зона размещения производственных объектов III класса опасности ...	91
П 2-3	91
Статья 26.15.	Зона размещения производственных и транспортно-логистических объектов IV класса опасности П 2-4	93
26.16.	Зона размещения вспомогательных объектов IV класса опасности инфраструктуры завода - П 2-5	97
26.17.	Зона размещения транспортно-логистических объектов V класса опасности ...	99
П 2-6	99
Статья 27.	Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются и не устанавливаются	102

Статья 28. Ограничения на использование объектов земельных участков и объектов капитального строительства	102
Статья 28.1. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных и транспортных коммуникаций	103
Статья 28.2. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....	106
Статья 28.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия ..	113
Часть IV карты градостроительного зонирования.....	115
Карта градостроительного зонирования д.Валья.....	116
Карта градостроительного зонирования д.Куты.....	117
Карта градостроительного зонирования д.Новись.....	118
Карта градостроительного зонирования д.Саккало.....	119
Карта градостроительного зонирования д.Федоровка.....	120
Карта градостроительного зонирования д.Ямсковицы.....	121

Введение

Проект Правил землепользования и застройки разработан в соответствии со статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Разработка Правил землепользования и застройки осуществлена в соответствии с действующими законодательными и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22 июля 2008 г.;
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- Постановление Правительств Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561 "О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд";
- Постановление Правительства Российской Федерации от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 9 сентября 2010 г. № 122 «Об утверждении СанПиН 2.2.1/2.1.1.2379-10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утверждённые Постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 г. № 83;

- областной закон Ленинградской области от 07.07.2014 N 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» (с изменениями на 16 июня 2015 года)»

- Устав муниципального образования «Опольевское сельское поселение», принятый решением Совета депутатов МО «Опольевское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области.

- СНиПы, СанПиНы и другие нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности;

Правила землепользования и застройки применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

арендатор земельного участка - лицо, владеющее и пользующееся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

акт приемки объекта капитального строительства – документ, подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком

(заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

благоустройство территории муниципального образования – комплекс мероприятий, направленных на создание благоприятных, здоровых и культурных условий жизни, трудовой деятельности и досуга населения в границах муниципального образования и осуществляемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами;

жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

временные строения и сооружения – некапитальные строения и сооружения из сборно-разборных и модульных конструкций, без подвалов и фундаментов;

вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости – виды

деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительная подготовка территорий и земельных участков – деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции, строительства объектов на ранее сформированных и предоставленных (приобретённых) земельных участках;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

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

изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

коэффициент использования земельного участка – элемент градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

квартал - планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами;

красная линия – граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона и других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а также

других земель общего пользования в городских и сельских поселениях.

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

линия регулирования застройки – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка;

многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки и все объекты, которые прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, техническими регламентами, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

процент застройки участка – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и

сооружениями;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

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

технические регламенты – документы, которые приняты международным

договором Российской Федерации, ратифицированные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании.

2. Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 2. Цели введения правил

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для устойчивого развития МО «Опольевское сельское поселение», реализации планов и программ развития поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития сельского поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний установленных случаях;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

Статья 3. Правовой статус и сфера регламентации, осуществляемая Правилами

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании «Опольевское сельское поселение» систему регулирования

землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;
- проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;
- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО

«Опольевское сельское поселение» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулируемыми и контролирующими градостроительную деятельность на территории Опольевского сельского поселения в отношении использования его территории, а также судебных органов – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки на данной территории.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Администрация муниципального образования «Опольевское сельское поселение» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) опубликования Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

2) размещения Правил в сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования «Опольевское сельское поселение»;

3) открытой продажи их копий;

4) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав картографических и иных материалов в органе администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение», уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в Опольевском сельском поселении.

5) предоставления органом администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение» уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам на платной основе выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на

изготовление копий соответствующих материалов и устанавливается нормативным правовым актом Главы муниципального образования «Опольевское сельское поселение».

3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории поселения в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

Статья 5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. Настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные правовые акты регулируют:

- 1) обращения физических и юридических лиц в администрацию муниципального образования «Опольевское сельское поселение» с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и осуществления действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;
- 2) обращения Главы муниципального образования «Опольевское сельское поселение» к Главе муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» с заявлением о подготовке, формировании и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, о проведении торгов (конкурсов, аукционов) о предоставлении земельного участка для строительства (реконструкции);
- 3) действия физических и юридических лиц, осуществляющих текущее использование земельных участков, иных объектов недвижимости, а также подготавливающих проектную документацию и осуществляющих в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
- 4) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);
- 5) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

Статья 6. Вступление в силу Правил и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правонарушениям

1. Объекты недвижимости, поименованные в списке основных видов разрешённого использования, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

2. Исключения составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной среды. Применительно к этим объектам постановлением главы администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение» устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами.

3. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

4. Площадь и строительный объём объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объёмы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

6. Не соответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости может быть изменен только на вид использования, предусмотренный настоящими Правилами для территориальной зоны, в границах которой расположен такой объект.

7. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 настоящей статьи Правил, фиксируется в документах учёта недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

8. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Ополевского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил

Ответственность за нарушение градостроительного законодательства, за нарушение настоящих Правил несут юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации. За нарушение градостроительного законодательства и настоящих Правил как за нарушение других, связанных с ними правовых актов, виновные привлекаются к дисциплинарной, административной ответственности, а в отдельных случаях, предусмотренных законом – к уголовной ответственности. Юридические и физические лица обязаны в полном объеме возместить вред, причиненный ими в результате совершения градостроительных и земельных нарушений. Порядок возмещения вреда определяется Законодательством Российской Федерации.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами исполнительной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления

Статья 8. Полномочия органов исполнительной власти Ленинградской области и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности

1. К полномочиям Правительства Ленинградской области согласно областному закону Ленинградской области от 07.07.2014 N 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» (с изменениями на 16 июня 2015 года) относятся следующие полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности:

1) утверждение правил землепользования и застройки поселений, городских округов, внесение в них изменений;

2) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципальных образований документации по планировке территории, за исключением градостроительных планов земельных участков для размещения объектов

малоэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов);

3) принятие решений о развитии застроенной территории;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

5) принятие решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений с указанием причин принятых решений

6) выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации; принятие решений о внесении изменений в разрешения на строительство, продление срока действия разрешений на строительство, в том числе выданных органами местного самоуправления до вступления в силу областного закона Ленинградской области от 07.07.2014 N 45; принятие решений о прекращении действия разрешений на строительство, в том числе разрешений, выданных органами местного самоуправления до вступления областного закона Ленинградской области от 07.07.2014 N 45.

2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования «Опольевское сельское поселение» в области градостроительной деятельности, не отнесенные областным законом Ленинградской области от 07.07.2014 N 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» (с изменениями на 16 июня 2015 года) к полномочиям органов государственной власти Ленинградской области, осуществляются органами местного самоуправления муниципального образования «Опольевское сельское поселение».

3. Положения о комиссии по землепользованию и застройке

1) Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения подготовки Правил землепользования и застройки, проектов о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, рекомендаций по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или отклонения объектов капитального строительства

от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Комиссия формируется на основании постановления администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2) Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенном главой 3 настоящих Правил;

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

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 17 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

Статья 9. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае

строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство в соответствии с ч. 4 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдает орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Исключениями являются случаи, определенные частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, когда разрешение на строительство выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения.

3. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

6. Администрация муниципального образования «Опольевское сельское поселение» имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 10. Общие положения о предоставлении прав на земельные участки

1. Настоящая статья устанавливает порядок предоставления и передачи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и действующим законодательством.

2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Ленинградской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район", нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Опольевское сельское поселение».

4. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Опольевского сельского поселения осуществляется органами местного самоуправления муниципального образования «Опольевское сельское поселение», при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения.

5. Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Опольевское сельское поселение», осуществляют органы местного самоуправления муниципального образования «Опольевское сельское поселение».

Первичное предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется в аренду на три года, а в остальных случаях на период нормативных сроков строительства согласно проектной документации.

6. Порядок предоставления гражданам и предпринимателям земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей не связанных со строительством.

1) Граждане, или юридические лица, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования, в котором должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

2) Орган местного самоуправления на основании заявления с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет

выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

3) Орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

4) Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного решения.

7. Нормы предоставления земельных участков

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами Ленинградской области,

Областными законами Ленинградской области 29 октября 2003 года № 83-оз и от 06.11.2008 № 118-оз установлены следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель:

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства: минимальный размер - 1 гектар, максимальный размер - 50 гектаров;

- для садоводства: минимальный размер - 0,05 гектара, максимальный размер - 0,12 гектара;

- для дачного строительства: минимальный размер - 0,05 гектара, максимальный размер - 0,20 гектара;

- для ведения огородничества: минимальный размер - 0,01 гектара, максимальный размер - 0,10 гектара;

- для ведения животноводства: минимальный размер - 0,01 гектара, максимальный размер - 5,0 гектара.

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 0,99 гектара.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Площадь земельных участков, находящихся в фактическом пользовании граждан с расположенными на них индивидуальными жилыми домами на праве собственности, принимается по фактически сложившемуся землепользованию с учетом косвенно подтверждающих его площадь документов.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, дачного строительства, личного подсобного хозяйства определяются согласно данным таблицы № 1.

Таблица № 1 – Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков предоставляемых гражданам из земель, находящихся в муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в Ополевском сельском поселении Кингисеппского муниципального района.

№ п/п	Целевое назначение земель	Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам, га	
		минимальные	Максимальные/максимальные, предоставляемые в собственность бесплатно
1	Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)	0,06	0,25/0,25
2	Для ведения личного подсобного хозяйства	0,10	0,50/0,50

Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным законодательством, гражданским законодательством, законодательством Ленинградской области настоящими Правилами, иными местными нормативными правовыми актами.

2. Земельные участки на территории муниципального образования «Ополевское сельское поселение» могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных

и муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральным планом, документами территориального планирования, документацией по планировке, настоящими Правилами землепользования и застройки.

3. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, при одновременном существовании следующих условий:

- 1) наличия соответствующих муниципальных нужд;
- 2) отсутствия других возможностей реализации муниципальных нужд.

4. Муниципальными нуждами муниципального образования «Опольевское сельское поселение», которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- необходимость строительства объектов общего пользования, инженерно-транспортной и социально - культурной инфраструктуры в соответствии с утвержденной документацией по планировке;

- подтвержденная решением Совета депутатов муниципального образования «Опольевское сельское поселение» необходимость реконструкции территорий, застроенных аварийным и ветхим фондом, при условии компенсации изымаемого земельного участка на основе соглашений между администрацией муниципального образования «Опольевское сельское поселение» и владельцами недвижимости.

5. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных и муниципальных нужд осуществляется после:

- 1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков или возмещения рыночной стоимости;
- 2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;
- 3) возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

6. В случае, если земельный участок изымается у собственника, землевладельца, землепользователя для государственных и муниципальных нужд путем выкупа, то выкуп земельных участков осуществляет муниципальное образование, а решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд принимается органами исполнительной власти Ленинградской области.

7. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп

земельного участка до истечения года со дня получения собственником, землевладельцем, землепользователем такого уведомления допускается только с его согласия.

8. Решение государственного органа об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник, землевладелец, землепользователь земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Выкуп для государственных и муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника, землевладельца, землепользователя.

9. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка, подлежащего изъятию для государственных и муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

10. Выкупная цена, сроки и другие условия выкупа земельного участка определяются соглашением с собственником, землевладельцем, землепользователем участка. Соглашение включает обязательство администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение» уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

11. При определении выкупной цены, в нее включаются рыночная стоимость земельного участка (если не предоставлен земельный участок взамен изымаемого) и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику землевладельцу, землепользователю изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Статья 12. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов

1. Публичные сервитуты устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основании документов территориального планирования, документации по планировке и в соответствии с настоящими Правилами в случаях, если это определено государственными или общественными интересами, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Установление публичных сервитутов осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

Публичные сервитуты на территории Опольевского сельского поселения могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подходов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

2. Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:

- строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием,

- проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;

- прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;

- применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;

- других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

5. Сервитут может быть срочным или постоянным.

6. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Границы действия публичных сервитутов обозначаются на кадастровых паспортах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

7. Порядок установления публичных сервитутов осуществляется в соответствии с Положением о порядке установления публичных сервитутов.

8. В соответствии с ч. 10 ст. 23 Земельного кодекса РФ порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

9. Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в случаях, установленных гражданским законодательством, Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

- 1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

- 2) проведение изыскательских работ;
- 3) ведение работ, связанных с использованием недрами.

Глава 3 Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 13. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ленинградской области, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом местного самоуправления муниципального образования «Опольевское сельское поселение», уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

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

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 14 Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления муниципального образования «Опольевское сельское поселение» по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается главой муниципального образования «Опольевское сельское поселение» путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия органа администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение», уполномоченного в области градостроительной деятельности, по обеспечению подготовки документации.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого

решения и размещается на официальном сайте муниципального образования «Опольевское сельское поселение» в сети "Интернет".

3. В течение месяца со дня опубликования постановления администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение» о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности, свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органом администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение», уполномоченным в области градостроительной деятельности, самостоятельно, либо исполнителем документации по планировке территории на основании государственного или муниципального контракта, заключенного с администрацией муниципального образования «Опольевское сельское поселение» по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи.

5. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

6. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории осуществляется на конкурсной основе специально уполномоченным органом администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение» в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Опольевское сельское поселение».

7. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям, предъявляемым к участникам конкурса при проведении торгов на право подготовки документации по планировке территории.

8. С победителем в торгах конкурса администрацией муниципального образования «Опольевское сельское поселение» заключается договор на подготовку документации по планировке территории в порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

9. Орган администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на проектирование соответствующей документации по планировке территории, согласовывает его с исполнителем и утверждает, а также оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

11. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» при наличии согласия органов местного самоуправления «Опольевское сельское поселение» вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Ленинградской области, документами

12. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области, органом местного самоуправления Кингисеппского муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Ленинградской области и Кингисеппского муниципального района.

Статья 15 Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. На основании п. 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Опольевское сельское поселение» осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов. Изменение вида разрешенного использования земельного участка в рамках категории земель относится к ведению Главы муниципального образования «Опольевское сельское поселение».

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Опольевское сельское поселение» может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

- применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

- правообладателем направлено в администрацию муниципального образования «Опольевское сельское поселение» уведомление о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Глава 4 Порядок применения Правил и внесения в них изменений

Статья 16 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Физическое или юридическое лицо направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с порядком, установленном настоящей статьей.

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

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные

сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется в соответствии с настоящими Правилами и не может быть более одного месяца.

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

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение» в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

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

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

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

Статья 17. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном

уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного Кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение».

7. Глава администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение» в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Статья 18 Общий порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения Главой администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение» вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения;

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

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение уполномоченному в области градостроительной деятельности органу исполнительной власти Ленинградской области.

Уполномоченный в области градостроительной деятельности орган исполнительной власти Ленинградской области с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Глава 5 Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

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

Положение о проведении публичных слушаний на территории сельского поселения (далее - Положение) определяет порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам правовых актов органов местного самоуправления администрации сельского поселения, в том числе по внесению в них изменений. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Опольевское сельское поселение», нормативными правовыми актами муниципального образования «Опольевское сельское поселение», настоящими Правилами.

1. Публичные слушания проводятся в целях:

- информирования общественности и органов местного самоуправления муниципального образования о фактах и существующих мнениях по обсуждаемой теме;
- выявления общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;
- осуществления связи-диалога органов местного самоуправления с общественностью муниципального образования;
- подготовки предложений и рекомендаций по обсуждаемому вопросу;
- учета мнения общественности при принятии решений органами местного самоуправления муниципального образования.

2. Правом на участие в публичных слушаниях обладает любой гражданин Российской Федерации, постоянно проживающий на территории муниципального образования «Опольевское сельское поселение», достигший на день проведения слушаний 18 лет. Участниками публичных слушаний могут стать общественные объединения граждан, осуществляющие свою деятельность на территории сельского поселения, средства массовой информации.

Участие в публичных слушаниях осуществляется исключительно на добровольной основе.

3. Орган администрации муниципального образования «Опольевское сельское

поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования и выдает соответствующее заключение.

4. При отсутствии положительного заключения, указанного в части 3 настоящей статьи, не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

5. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

а) Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Опольевское сельское поселение»;

б) орган Администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности – в случаях, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

а) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

б) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципального образования «Опольевское сельское поселение» в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

7. Способы представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети «Интернет» и другие не запрещенные законом способы.

8. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол публичных слушаний.

9. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не

влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний.

12. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления муниципального образования «Опольевское сельское поселение», физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующих обсуждения на публичных слушаниях.

Статья 20. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, Уставом муниципального образования «Опольевское сельское поселение» и в соответствии с ними настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Опольевское сельское поселение».

2. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания проводятся по инициативе жителей, Собрания депутатов муниципального образования «Опольевское сельское поселение», Главы сельского поселения.

4. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счёт средств местного бюджета муниципального образования, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

5. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Собрания депутатов муниципального образования «Опольевское сельское поселение», назначаются Советом депутатов, а по инициативе Главы сельского поселения – Главой поселения.

6. В решении (постановлении) о назначении публичных слушаний указываются:

а) формулировка вопроса (наименование проекта муниципального правового акта), выносимого на публичные слушания;

б) дата, время, место проведения публичных слушаний;

в) инициатор проведения публичных слушаний;

г) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

7. Решение (постановление) о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию не позднее чем за 10 дней до их проведения.

8. Решение (постановление) об отказе в назначении публичных слушаний должно быть мотивировано.

9. Комиссия или орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, начиная со следующего дня после публикации решения (постановления) о проведении публичных слушаний:

а) знакомит заинтересованных лиц с документами по вопросу публичных слушаний (проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, проект планировки территории и т.д.);

б) принимает письменные замечания и предложения (в том числе по участию в слушаниях должностных лиц, специалистов), поправки (если речь идет о муниципальных правовых актах), регистрирует их в специальном журнале; предложения об участии специалистов направляются в адрес комиссии не позднее 3-х дней до начала слушаний, чтобы обеспечить возможность их уведомления и ознакомления с необходимыми документами;

в) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в

публичных слушаниях;

г) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учетом поступивших предложений.

10. Действия, указанные в пункте а) части 9 настоящей статьи, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.

11. Все поступившие документы и изменения регистрируются в протоколе публичных слушаний или оформляются в виде приложений к нему. Протокол публикуется на официальном сайте муниципального образования «Опольевское сельское поселение» и предъявляется для ознакомления любым заинтересованным лицам.

12. Результаты публичных слушаний оформляются заключением.

13. Заключение и протокол публичных слушаний направляются главе сельского поселения или в орган местного самоуправления для принятия решения (постановления).

14. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

15. Орган местного самоуправления, к компетенции которого относится решение вопроса либо принятие нормативного правового акта, являвшегося предметом обсуждения на публичных слушаниях, учитывает результаты публичных слушаний при решении соответствующего вопроса или принятии соответствующего правового акта.

16. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров:

1) Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

2) Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования части

территории муниципального образования «Опольевское сельское поселение».

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

3) Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

ЧАСТЬ II Карта Градостроительного зонирования

Статья 21. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования или его частей в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

2. Градостроительное зонирование выполнено в соответствии с порядком установления территориальных зон, определённом ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации и предусматривает:

- возможность сочетания в одной территориальной зоне различных видов планируемого использования земельных участков;

- учёт существующего землепользования;

- планируемое изменение границ населенного пункта;

- при размещении объектов капитального строительства не должна допускаться возможность причинения вреда объектам недвижимости, расположенным на смежных земельных участках и возможность ухудшения условий жизнедеятельности населения.

3. В основе градостроительного зонирования лежит разделение территории на территориальные зоны. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В границах населенных пунктов Опольевского сельского поселения состав территориальных зон следующий:

- жилая;

- общественно-деловая;

- транспортной и инженерной инфраструктуры,

- производственная: коммунально-складская;

- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения.

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования и предназначенных для размещения линейных объектов.

Статья 22. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования представляет собой чертёж с отображением границ населенного пункта, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территории Опольевского сельского поселения.

Для территориальных зон Правилами установлены градостроительные регламенты, и территории, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территории.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, пешеходных путей;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- границам муниципальных образований;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Статья 23. Карта зон с особыми условиями использования территории

На карте зон с особыми условиями использования территории отображены границы зон ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов;
- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- охранные зоны транспортных коммуникаций;
- охранные зоны инженерных коммуникаций.

Статья 24. Порядок ведения карты градостроительного зонирования

1. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение внесенных в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется администрацией муниципального образования «Опольевское сельское поселение».

2. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация муниципального образования «Опольевское сельское поселение» в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

Часть III Градостроительные регламенты

Статья 25. Перечень территориальных зон, установленных для территории Опольевского сельского поселения

В настоящих правилах принята следующая структура и кодировка территориальных зон:

Типы зон	Код	Виды территориальных зон
Жилые зоны	Ж - 1	Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами
	Ж - 2	Зона индивидуального жилищного строительства
Общественно-деловые зоны	ОД - 1	Зона общественно-деловая
Рекреационные зоны	Р - 1	Зона зелёных насаждений общего пользования
	Р - 2	Зона размещения объектов физической культуры и спорта
Производственные зоны	П 1-1	Зона коммунально-складская
	П 1-2	Зона размещения объектов производственного назначения V класса опасности
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	ИТ - 1	Зона объектов транспортной инфраструктуры
	ИТ - 2	Зона объектов инженерной инфраструктуры
Зоны сельскохозяйственного использования	СХ - 1	Зона ведения садоводства и дачного хозяйства
Зоны специального назначения	С-1	Зона зелёных насаждений специального назначения
Производственные зоны	П 2- 1	Зона размещения производственных объектов I класса опасности
	П 2- 2	Зона размещения вспомогательных производств II класса опасности для обслуживания основного производства
	П 2- 3	Зона размещения производственных объектов III класса опасности
	П 2-4	Зона размещения производственных и транспортно-логистических объектов IV класса опасности
	П 2-5	Зона размещения вспомогательных объектов IV класса опасности основного производства
	П 2-6	Зона размещения транспортно-логистических объектов V класса опасности

Статья 26. Градостроительные регламенты территориальных зон

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, который должен соблюдаться в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

3. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

2) условно разрешенные виды использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними.

5. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования, даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышающие водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары);

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

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

- хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать 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;

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

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

6) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;

7) иные показатели.

7. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования.

8. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенных на соответствующих картах, регламенты использования территорий применяются с учетом соответствующих ограничений.

9. 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.

10. 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.

11. Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 32 настоящих Правил, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

12. Градостроительные регламенты территориальных зон устанавливаются с учетом видов разрешенного использования земельных участков, установленных «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540).

Статья 26.1 Градостроительный регламент жилой зоны застройки малоэтажными многоквартирными домами Ж-1

Жилая зона Ж-1 предназначена для постоянного проживания населения, для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового обслуживания населения данного жилого образования. Название территориальной зоны

принято в соответствии с Региональными градостроительными нормативами Ленинградской области.

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

- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- Региональные градостроительные нормативы Ленинградской области;
- другие действующие нормативы и технические регламенты с соблюдением природоохранных, санитарных, противопожарных и зооветеринарных требований.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж-1

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны Ж -1			
1	Среднеэтажная жилая застройка: (код 2.5)	Многоквартирная жилая застройка, (жилые дома, не выше 8 этажей)	1. Минимальный отступ застройки: от красной линии улицы до жилого дома – 5 м; от красной линии проездов –3 м. 2. Минимальное расстояние от хозяйственных построек от красных линий улиц и проездов – 5 м. 3. Бытовые разрывы: расстояния между домами внутри группы домов принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. 4. В условиях реконструкции и в других

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			<p>сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении нормативами инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений окно в окно.</p> <p>5. Предельное количество этажей жилых домов для сельских населенных пунктов – 4.</p>
2	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	Размещение объектов обслуживания жилой застройки во пристроенных, встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов	<p>1. Размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы труда встроенными в жилые дома, преимущественно в 1-м и цокольном этажах.</p> <p>2. Общая площадь пристроенных и встроенных помещений не более 20 % от площади дома</p>
3	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	Блокированные жилые дома высотой не выше трех надземных этажей	<p>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: 60 - 100 м² (без площади застройки)</p> <p>2. Максимальное количество совмещенных домов – 10</p> <p>2. Бытовые разрывы: расстояния между домами внутри группы домов принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальные расстояния между длинными сторонами жилых домов: высотой 2-3 этажа - 15 м, - между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - 10 м; - в пределах фасадов зданий, имеющих входы, проезды шириной 6 м. <p>3. Предельное количество надземных этажей – 3.</p> <p>4. Общее количество совмещенных домов – не более 10.</p> <p>5. Максимальный процент застройки – 30 %.</p>
4	Образование и просвещение	Размещение учреждений	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	(код 3.5)	детского дошкольного воспитания	<p>нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.</p> <p>2. Следует размещать с минимальным отступом от красных линий 25 м (в реконструированных кварталах – 15 м) на участках, удалённых от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок.</p> <p>3. Предельное количество этажей – 2.</p> <p>4. Минимальная площадь озеленения территории объекта детского дошкольного воспитания должна - 50 %.</p> <p>5. Допускается встраивать в жилые дома при обеспечении требований к гигиеническим характеристикам и пожарной безопасности согласно СНиП 31-01</p>
5	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов торговли	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.</p> <p>2. Допускается размещать объекты розничной торговли торговой площадью до 150 м².</p> <p>3. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании.</p> <p>4. Предельное количество этажей – 2.</p> <p>5. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).</p>
6	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов общественного питания	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.</p> <p>2. Минимальный отступ от красной линии отдельно стоящего объекта 6 м.</p> <p>Данное расстояние может быть сокращено в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей</p>

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			– 2. 4. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).
7	Здравоохранение (код 3.4)	Размещение фельдшерско-акушерских пунктов с аптечными киосками, амбулаторно-поликлинических учреждений	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
8	Социальное обслуживание (код 3.2)	Размещение отделения почты и телеграфа	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
Условно разрешенные виды использования зоны Ж-1			
1	Бытовое обслуживание (код 3.3)	Размещение отдельно стоящих объектов бытового обслуживания	1. Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Минимальный отступ от красной линии улиц 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 4. Максимальная площадь приемных пунктов и мастерских по мелкому бытовому ремонту, пошивочных ателье - 100 м ² общей площади.
2	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Размещение гостиниц, гостевых домов, баз отдыха	1. Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Минимальный отступ от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			квартала при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 3.
3	Спорт (код 5.1)	Размещение спортивных сооружений	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны Ж-1			
1	Обслуживание жилой застройки (код 2.7) Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение объектов инженерно-технического обеспечения; коммунального хозяйства	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Допускается размещение объектов коммунального обслуживания V класса опасности с санитарно-защитной зоной 50 м.
2.	Среднеэтажная жилая застройка. (код 2.5)	Размещение и обустройство детских и спортивных площадок, площадок для отдыха. Размещение хозяйственных площадок	1. Детские площадки: - удельные размеры площадок 0,4 м ² /чел. - расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 12 м. 2. Открытые площадки для отдыха взрослых - удельные размеры площадок 0,1 м ² /чел. - расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10 м. 3. Открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой: - удельные размеры площадок 2 м ² /чел.; - расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10-40 м в зависимости от шумовых характеристик. 4. Расстояние от игровых площадок, площадок отдыха до мусоросборников – не менее 20 м., до границы участков жилых домов – не менее 25 м.
3	Среднеэтажная жилая застройка. (код 2.5)	Благоустройство и озеленение придомовых	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		территорий.	проектирования Ленинградской области. 2. Площадь озеленения территории жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) не менее 9,6 м ² /чел или не менее 25 % площади территории
4	Обслуживание автомобильного транспорта (код 4.9)	Размещение автостоянок открытого и закрытого типа	1. Особенности проектирования, число машиномест и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м ² .
5	Общее пользование территории (код 12.0)	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей и других мест	Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
6	Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Размещение пунктов охраны общественного порядка	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).

Статья 26.2 Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2

Территориальная зона выделена для размещения отдельно стоящих жилых домов до 3 этажей с участками, предназначенных для проживания одной семьи, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001";
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж-2

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны Ж -2			
1	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство: размещение дачных домов и	Размещение жилых домов, пригодных для постоянного проживания, высотой не более трех надземных этажей	1. Предельные размеры земельного участка предоставляемых гражданам из земель, находящихся в муниципальной собственности для индивидуального жилищного строительства: - минимальный размер – 0,06 га; - максимальный размер – 0,25 га.

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	садовых домов (код 2.1)		<p>2. Максимальный процент застройки земельного участка</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 % при площади земельного участка 0,04-0,09 га; - 20 % при площади земельного участка 0,1 и более га. <p>3. Минимальный отступ до жилого дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> от красной линии улиц - 5 м; от красной линии проездов – 3 м. <p>Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании.</p> <p>4. Минимальные противопожарные расстояния:</p> <ul style="list-style-type: none"> - между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) - 6 м. <p>5. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>6. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 3 м. <p>7. Предельное количество надземных этажей – 3, предельная допустимая высота здания 12 м.</p> <p>8. Максимальная высота вспомогательных сооружений 3,5 м (1 этаж)</p> <p>9. Максимально допустимая высота ограждений земельного участка 1,8 м.</p>

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2	Малоэтажная жилая застройка (код 2.1)	Выращивание плодовых, ягодных, овощных или иных декоративных или сельскохозяйственных культур	<p>1. Максимальный процент застройки земельного участка - 50 % .</p> <p>2. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от стволов высокорослых деревьев – 4 м; - от стволов среднерослых деревьев – 2 м; - от кустарника – 1 м.</p> <p>3. Максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра</p>
3	Приусадебный участок личного подсобного хозяйства (код 2.2)	Размещение жилого дома высотой не более трех этажей; производство сельскохозяйственной продукции, содержание сельскохозяйственных животных, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений.	<p>1. Предельные размеры земельного участка предоставляемых гражданам из земель, находящихся в муниципальной собственности для личного подсобного хозяйства: - минимальный размер – 0,10 га; - максимальный размер – 0,50 га.</p> <p>Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений</p> <p>2. Максимальная этажность дома - 3 надземных этажа</p> <p>3. Минимальный размер участка для содержания скота и птицы - 0,1 га</p> <p>4. Минимальные расстояния построек для скота и птицы от окон жилых помещений: - одиночные или двойные - 15 м; - до 8 блоков - 25 м; - свыше 8 до 30 блоков - 50 м.</p> <p>5. Минимальное расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев 50 м.</p> <p>6. Расстояние между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			<p>7. Пасеки (ульи) размещаются на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м, либо отделена от соседнего земельного участка зданием, строением, сооружением, сплошным забором или густым кустарником высотой не менее чем 2 м.</p> <p>8. Гаражи для хранения индивидуального автотранспорта размещаются в пределах земельного участка не менее чем 3 м от соседнего земельного участка.</p> <p>Максимальная этажность гаража – 2.</p>
4	Образование и просвещение (код 3.5)	Размещение учреждений детского дошкольного образования	<p>1. Размеры земельных участков определяются по расчету в зависимости от вместимости в соответствии с СанПиН 2.4.1.2660-10.</p> <p>2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от красных линий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 м, на участках, удалённых от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок, на расстоянии, обеспечивающем уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. <p>3. Предельное количество этажей - 2</p> <p>4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка не нормируется.</p> <p>5. Площадь озеленения земельного участка объекта детского дошкольного образования должна составлять не менее 50 %.</p> <p>При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10 %.</p>
5	Здравоохранение (код 3.4)	Размещение фельдшерско-	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		акушерских пунктов с аптечными киосками	прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
6	Социальное обслуживание (код 3.2)	Размещение отделения почты и телеграфа. Размещение зданий для общественных некоммерческих организаций.	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
7	Обслуживание жилой застройки (код 2.7)	Размещение объектов розничной торговли и общественного питания	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.</p> <p>2. Допускается размещать объекты розничной торговли общей торговой площадью до 150 м². Объекты общественного питания - до посадочных 20 мест.</p> <p>3. Минимальный отступ отдельно стоящего объекта торговли от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании.</p> <p>4. Предельное количество этажей – 2.</p> <p>5. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).</p>
Условно разрешенные виды использования зоны Ж-2			
1	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	Размещение жилых домов блокированного типа	<p>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: - размер земельного участка от 60 до 100 м² (без площади застройки), при застройке блокированного типа на новых территориях</p> <p>2. Минимальное расстояние от красной</p>

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			<p>линии улиц до жилого дома - 5 м; от красной линии проездов –3 м.</p> <p>В условиях реконструкции сложившейся застройки допускается размещать жилые дома без отступа от красных линий при соответствующем обосновании.</p> <p>3. Минимальные противопожарные расстояния:</p> <ul style="list-style-type: none"> - между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) - 6 м. <p>4. Минимальные расстояния:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от стен блокированных жилых домов, до ограждения участка – не менее 4,5 м, <p>5. Предельное количество надземных этажей – 3.</p> <p>6. Общее количество совмещенных домов – не более 10.</p> <p>7. Максимальный процент застройки – 30 %.</p>
2	Бытовое обслуживание (код 3.3)	Размещение отдельно стоящих объектов бытового обслуживания, коммерческих объектов, связанные с обслуживанием населения.	<p>1. Минимальный отступ от отдельно стоящего объекта до красной линии 6 м.</p> <p>Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании.</p> <p>2. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).</p> <p>3. Предельные параметры строительства или реконструкции объектов капитального строительства – не более 150,0 м² общей площади объекта .</p>
3	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Размещение гостиниц, гостевых домов	<p>1. Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.</p> <p>2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции</p>

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 2.
4	Рынки (код 4.3)	Размещение сооружений, предназначенных для организации временной торговли	1. Параметры застройки определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
Вспомогательные виды разрешённого использования зоны Ж-2			
1	Обслуживание жилой застройки (код 2.7)	Размещение объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
2	Отдых, рекреация (код 5,0)	Размещение спортивных площадок; площадок для отдыха, детских площадок	1. Детские площадки: - удельные размеры площадок 0,4 м ² /чел. - расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 12 м. 2. Открытые площадки для отдыха взрослых - удельные размеры площадок 0,1 м ² /чел. - расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10 м. 3. Открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой: - удельные размеры площадок 2 м ² /чел.; - расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10-40 м в зависимости от шумовых характеристик.
3	Обслуживание жилой застройки (код 2.7)	Размещение площадок для хозяйственных целей	1. Хозяйственные площадки предусматриваются на придомовых (приквартирных) участках, но не далее чем 100 м от входа в дом. 2. Удельные размеры площадок 0,3 м ² /чел. 3. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Ж-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			4. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.
4	Общее пользование территории (код 12.0)	Благоустройство и озеленение	Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
5	Обслуживание жилой зоны (код 2.7)	Размещение площадок для временной стоянки автотранспорта (гостевых автостоянок)	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м ²

Статья 26.3. Градостроительный регламент общественно-деловой зоны ОД-1

Зона объектов обслуживания сельского населения выделена для создания правовых условий формирования объектов местного значения, связанных с удовлетворением каждодневных и периодических потребностей населения в обслуживании при наличии жилых функций и при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ОД-1

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны ОД-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования зоны ОД-1			
1	Торговые центры, торгово-развлекательные центры (код 4.2) Магазины (код 4.4)	Размещение торговых центров, магазинов	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество надземных этажей – 2.
2	Рынки (код 4.3)	Размещение сооружений, предназначенных для организации временной торговли	1. Параметры застройки определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
3	Социальное обслуживание (код 3.2)	Размещение отделений почты и телеграфа, служб социальной помощи	1. Минимальный отступ от красной линии - 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 2. Минимальный отступ застройки от границ смежных земельных участков – 6 м с учетом с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов.
4	Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Размещение отделений банков и страховых компаний	1. Предельные размеры земельного участка принимаются под конкретные объекты общественного назначения в соответствии с заданием на проектирование 2. Минимальный отступ от красной линии - 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Минимальный отступ застройки от границ смежных земельных участков – 6 м с

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны ОД-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			учетом с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов.
5	Культурное развитие (код 3.6)	Размещение объектов в области культуры: дом, культуры, музей библиотека, кинотеатр и др.	1. Предельные размеры земельного участка принимаются под конкретные объекты общественного назначения в соответствии с заданием на проектирование 2. Здания следует размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании.
6	Общественное питание (код 4.6)	Размещение предприятий общественного питания	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Минимальный отступ от красной линии отдельно стоящих объектов общественного питания 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 2.
7	Бытовое обслуживание (код 3.3)	Размещение предприятий бытового обслуживания	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
8	Здравоохранение (код 3.4)	Размещение фельдшерско-акушерских пунктов с аптеками	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами.
9	Религиозное обслуживание (код 3.7)	Размещение объектов капитального строительства для отправления религиозных	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Храмы рекомендуется размещать с

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны ОД-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		обрядов	минимальным отступом от красной линии 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании.
10	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Размещение гостиниц, гостевых домов, домов отдыха	<p>1. Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.</p> <p>2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.</p> <p>3. Предельное количество этажей – 3.</p>
Условно разрешенные виды использования зоны ОД-1			
1.	Малоэтажная жилая застройка: индивидуальное жилищное строительство (код 2.1)	Размещение индивидуальных жилых домов с местами приложения труда	<p>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 0,04 га; - максимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 0,20 га. <p>2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании.</p> <p>3. Минимальные противопожарные расстояния:</p> <ul style="list-style-type: none"> - между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (нормативами); для индивидуальных жилых домов указанное расстояние должно быть не менее 6 м. <p>5. Предельное количество этажей – 3.</p>
2	Спорт (код 5.1)	Размещение физкультурно-	Размеры земельных участков, определяются в соответствии с действующими

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны ОД-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		оздоровительных сооружений	техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Оказание ветеринарных услуг (код 3.10)	Размещение объектов, предназначенных для оказания ветеринарных услуг	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Вспомогательные виды разрешённого использования зоны ОД -1			
1.	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение объектов инженерно-технического обеспечения	1.Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
2	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение временных автомобильных стоянок для легковых автомобилей	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Общее пользование территории (код 12.0)	Благоустройство и озеленение	Размеры земельных участков определяются по заданию на проектирование в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
4	Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Размещение опорного пункта охраны общественного порядка	Размеры земельного участка особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с заданием на проектирование

Статья 26.4. Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Зона озеленения общего пользования должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Р-1

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Р-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования зоны Р-1			
1	Общее пользование территории (код 12.0)	Зелёные насаждения общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) и естественные природные ландшафты	<p>1. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 %.</p> <p>2. Параметры соотношения элементов зоны зеленых насаждений:</p> <p>2.1 Парки: размер земельного участка парка не менее 2 га. Соотношение элементов территории парка следует принимать, % от общей площади парка (сада):</p> <ul style="list-style-type: none"> - территории зеленых насаждений и водоемов – не менее 70 % ; - аллеи, дорожки, площадки – 25-28 % ; - здания и сооружения – 5-7 % . <p>2.2 Скверы: общая площадь от 0,5 до 2,0 га; Территории зеленых насаждений и водоемов 60-80 % от общей площади; аллеи, дорожки, площадки – 40-20%; здания и сооружения – запрещены, за исключением мемориалов и временных объектов сезонной торговли.</p> <p>3. Ширину бульваров с одной продольной пешеходной аллеей, размещаемых по оси улиц, следует принимать не менее 18 м; размещаемых с одной стороны улицы между</p>

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Р-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			<p>проезжей частью и застройкой – не менее 10 м. Минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3.</p>
2	Спорт (код 5.1)	Размещение спортивных площадок, спортивных залов, площадок для отдыха, пешеходных и велосипедных дорожек	<p>Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры устанавливаются в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» и региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.</p>
Условно разрешенные виды использования зоны Р-1			
1	Развлечения (код 4.8)	Размещение площадок, предназначенных для размещения летних театров, танцевальных площадок аттракционов и игровых площадок	<p>Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование</p>
2	Общественное питание (код 4.6)	Размещение предприятий общественного питания, площадью до 100 м ² торгового зала	<p>Размеры земельных участков, особенности размещения, и прочие параметры определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.</p>
3	Культурное развитие (код 3.5)	Размещение площадок для празднеств и гуляний, музеев, выставочных залов	<p>Размеры земельных участков, особенности размещения, и прочие параметры определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.</p>
Вспомогательные виды использования зоны Р-1			

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Р-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Обслуживание транспорта (код 4.9)	Размещение временных стоянок автотранспорта	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля - 25 м ² .
2	Общее пользование территории (код вида разрешенного использования 12.0)	Размещение пешеходных и велосипедных дорожек	Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

Статья 26.5. Градостроительный регламент рекреационной зоны Р-2 - зоны размещения объектов физической культуры и спорта

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Р-2.

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Р-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования зоны Р-2			
1	Спорт (код 5.1)	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, устройство площадок для занятий спортом	1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. 2. Место размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений выбирается с учетом действующих требований санитарного законодательства и нормативной

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Р-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		и физкультурой, спортивных сооружений.	<p>документации по планировке территории.</p> <p>3. Для защиты от шума расстояния от открытых физкультурно-спортивных сооружений со стационарными трибунами до границы жилой застройки должны составлять, м:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с трибунами вместимостью свыше 100 до 500 мест – 100; - с трибунами вместимостью до 100 мест – 50. <p>4. Максимальный процент застройки – 80 %.</p>
Условно разрешенные виды использования зоны Р-2			
1	Развлечения (код 4.8)	Размещение площадок, предназначенных для размещения летних театров, танцевальных площадок аттракционов и игровых площадок	Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области
2	Общественное питание (код 4.6)	Размещение предприятий общественного питания, площадью до 100 м ² торгового зала	Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны Р-2			
1	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение автомобильных стоянок для посетителей	<p>1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.</p> <p>2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м².</p>
2	Общее пользование территории (код 12.0)	Благоустройство и озеленение	Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны Р-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			Ленинградской области, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием

Статья 26.6. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры ИТ-1

Территориальная зона предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры: автотранспортных предприятий, стоянок, парковок, автобусных остановок; конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (павильоны на остановочных пунктах общественного транспорта и т.д.).

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ИТ-1

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны ИТ-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования зоны ИТ-1			

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны ИТ-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Обслуживание транспорта (код 4.9)	Размещение станций технического обслуживания автомобилей, автомобильных моек, автозаправочных станций, магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания (придорожный сервис)	1. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектом и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта. 2. Размеры земельных участков АЗС и СТО принимаются согласно СНиП 2.07.01-89.
2	Обслуживание транспорта (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Деловое управление (код 4.1)	Размещение объектов для органов управления производством, торговлей, оказанием услуг и др.	
Условно разрешенные виды использования зоны ИТ-1			
1	Общественное питание (код 4.6)	Размещение отдельно стоящих объектов общественного питания, общая площадь не более 150 м ²	1. Минимальный размер земельных участков 0,2-0,25 га на 100 мест. 2. Максимальный размер земельных участков 0,125 га. 3. Максимальный процент застройки – 80%.
2.	Магазины	Размещение	1. Минимальный размер земельных

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны ИТ-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	(код 4.4)	объектов розничной торговли до 250 м ² общей площади	участков 0,08 га на 100 м ² торговой площади. 2.Максимальный размер земельных участков – 0,2 га. 3.Максимальное количество этажей – 2. 4.Максимальный процент застройки – 80 %.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны ИТ-1			
1.	Общее пользование территории (код 12.0)	Озеленение специального назначения	1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
2.	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение площадок для хозяйственных целей; линий электропередач линий связи, других инженерных сооружений; временных стоянок автотранспорта	

Статья 26.7. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры ИТ-2

1. Территориальная зона предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и санитарных норм.

2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ИТ-2

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны ИТ-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования зоны ИТ-2			
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение головных инженерных сооружений (водозаборные сооружения, водонапорные башни, канализационные очистные сооружения, канализационные насосные станции, котельные, электроподстанции трансформаторные подстанции, газораспределительные станции	1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов специально уполномоченными органами. 2. Класс опасности объектов, размещаемых в зоне – III - V б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов: - III класса опасности - 300 м; - IV класса опасности - 100 м; - V класса опасности - 50 м.
Условно разрешенные виды использования зоны ИТ-2 не установлены			
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны ИТ-2			
1	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок автомобильного транспорта	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов специально уполномоченными органами.
2	Склады (код 6.9)	Размещение складов по временному хранению грузов	1. Размеры земельных участков, максимальная этажность, разрывы между зданиями и прочие предельные параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. Минимальный процент застройки – 60 %.

Статья 26.8. Градостроительный регламент коммунально-складской зоны П 1-1

1. Коммунально-складская зона в границах населенных пунктов выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке коммунальными (гаражи населения, пожарные депо, котельные), складскими объектами, хозяйственными постройками населения закрытого типа.

2. Складские здания, планируемые в коммунальной зоне в границах населённых пунктов по взрывопожарной и пожарной опасности класса Д (с помещениями для хранения негорючих веществ и материалов в холодном состоянии). Их размещение должно учитывать архитектурное решение окружающей застройки.

3. Организацию санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, расположенных в коммунальной зоне, следует осуществлять в соответствии с требованиями к производственным зонам.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П 1-1

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 1-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны П 1-1			
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение объектов жилищно-коммунального хозяйства IV - V классов опасности: котельных локальных канализационных очистных сооружений; газораспределительных подстанций, трансформаторных подстанций, линий электропередач	1. Размеры земельных участков зависят от профиля и характера производств. Размеры земельных участков, минимальный процент застройки, высота зданий и сооружений определяются в соответствии с заданием на проектирование. 2. Санитарно-защитная зона объектов V класса опасности -50 м, IV класса опасности -100 м.
2	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение стоянок, гаражей, мастерских по мелкому ремонту автомобилей; автозаправочных	1. Площадь участка для стоянки одного транспортного средства: легкового автомобиля 25 м ² , грузового 40 м ² . 2. Размеры земельных участков АЗС и СТО принимаются согласно СНиП 2.07.01-89

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 1-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		станции, станций технического обслуживания, моек автомобилей	
3	Бытовое обслуживание (код 3.3)	Размещение объектов, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг: бань, прачечных, химчисток и др.	Предельные размеры земельных участков и параметры определяются в соответствии с заданием на проектирование
4	Склады (код 6.9)	Размещение складов по временному хранению грузов	1. Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности, высоту складских зданий и площадь этажа здания в пределах пожарного отсека следует принимать по таблице 1. СНиП 31-04-2001 «Складские здания».
5	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов торговли	Минимальный размер земельных участков 0,08 га на 100 м ² торговой площади. 2. Максимальный размер земельных участков – 0,2 га. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 80 %.
Условно разрешенные виды использования зоны П 1-1			
1	Строительная промышленность (код 6.6)	Размещение производственных предприятий строительной промышленности V класса опасности	1. Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки. 2. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 3. Размер санитарно-защитной зоны 50 м для предприятий V класса опасности.
2	Ветеринарное обслуживание (код 3.10)	Размещение ветеринарных лечебниц с содержанием	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 1-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		животных	соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Связь (код 6.8)	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	Предельные параметры определяются по заданию на проектирование.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны П 1-1			
1	Деловое управление (код 4.1)	Размещение объектов для органов управления производством, торговлей, оказанием услуг и др.	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
2	Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Размещение пунктов охраны общественного порядка	
3	Общее пользование территории (код 12)	Озеленение и благоустройство	1. Минимальная площадь озеленения для санитарно-защитной зоны до 100 м – 60 %, 2. Со стороны жилой зоны ширина древесно-кустарниковой полосы не менее 20 м, для СЗЗ менее 100 м

Статья 26.9. Градостроительный регламент зоны размещения производственных объектов V класса опасности П 1-2

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами с размером санитарно-защитной зоны 50 м, а также объектами коммерческого назначения, размещение которых не планируется в иных зонах.

2. В санитарно-защитной зоне промышленных объектов не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных

дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П 1-2

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 1-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования зоны П 1-2			
1	Легкая промышленность (код 6.3) Пищевая промышленность (код 6.4) Строительная промышленность (код 6.6)	Размещение объектов V класса опасности: легкой пищевой, строительной промышленности.	1. 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 в соответствии со специализированным проектом и нормативами. 3. Нормативная плотность застройки 50 % 4. Размер санитарно-защитной зоны: - 50 м – для предприятий V класса опасности. 5. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м.
2	Деловое управление (код 4.1)	Размещение объектов управления производством	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование
3	Склады (код 6.9)	Размещение общетоварных и специализированных складов	1. Коэффициент застройки земельного участка не более 60 %. 2. Размер санитарно-защитной зоны: - 50 м; для предприятий и объектов V класса опасности. 3. Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности, высоту складских зданий и площадь этажа здания в пределах пожарного

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 1-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			отсека следует принимать в соответствии со СНиП 31-04-2001 «Складские здания».
4.	Общественное питание (код 4.6)	Объекты общественного питания до 50 посадочных мест	1. Минимальный размер земельных участков 0,2-0,25 га на 100 мест. 2. Максимальный размер земельных участков 0,125 га. 3. Максимальный процент застройки – 80 %.
Условно разрешенные виды использования зоны П 1-2			
1	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов торговли	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с заданием на проектирование. 2. Отдельно стоящие объекты рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 2
2	Спорт (код 5.1)	Размещение спортивных сооружений,	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Вспомогательные виды разрешённого использования зоны П 1-2			
1	Энергетика (код 6.7)	Размещение объектов электросетевого хозяйства	Размеры земельных участков, определяются в соответствии с заданием на проектирование

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 1-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение автозаправочных станций, станций технического обслуживания, моек автомобилей; стоянок краткосрочного хранения, легковых автомобилей, грузовиков.	1. Размеры земельных участков АЗС и СТО принимаются согласно СНиП 2.07.01-89 2. Площадь участка для стоянки одного транспортного средства: легкового автомобиля 25 м ² , грузового – 40 м ² .

Статья 26.10. Градостроительный регламент зоны ведения садоводства и дачного хозяйства СХ-1

Зона ведения садоводства и дачного хозяйства предназначена для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне СХ-1

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны СХ-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования зоны СХ-1			
1	Садоводство (код 1.5)	Ведение садоводства, осуществление хозяйственной деятельности, связанной выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур и иных многолетних культур	1. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности составляют, га: для садоводства: минимальный – 0,05, максимальный – 0,12; для огородничества: минимальный – 0,01, максимальный – 0,10
2	Малоэтажная жилая	Размещение	1. Минимальная площадь земельного

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны СХ-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	застройка (код 2.1)	дачных домов; размещение садовых домов	<p>участка для размещения садового, дачного дома– 0,05 га;</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальная площадь земельного участка для размещения садового дома– 0,12 га; - максимальная площадь земельного участка для размещения дачного дома– 0,2 га. <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания и транспорта, - 3 м; - минимальный отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания и транспорта - 0 м; <p>2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предельное количество этажей – 3; - предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 5 м в коньке крыши; <p>3. Максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра.</p>
3	Производство сельскохозяйственной продукции (код 2.2)	Приусадебный участок личного подсобного хозяйства Размещение жилого дома	<p>1. Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений</p> <p>2. Максимальная этажность жилого дома - 3 надземных этажа</p> <p>3. Предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 5 м в коньке крыши;</p> <p>4.. Содержание скота и птицы допускается с размером участка не менее 0,1 га.</p> <p>3. Пасеки (ульи) размещаются на</p>

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны СХ-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м. 4. Максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра.
4.	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов розничной торговли	1. Допускается размещать объекты розничной торговли общей торговой площадью до 150 м ² . 2. Максимальный процент застройки – 80%. 3. Максимальное количество этажей – 2.
Условно разрешенные виды использования зоны СХ-1			
1.	Рынки (код 4.3)	Размещение рынков сельскохозяйстве нной продукции, временных павильонов розничной торговли и обслуживания населения	1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования. 2. На розничном сельскохозяйственном рынке количество торговых мест устанавливается администрацией муниципального образования, но не менее 50 % от общего количества торговых мест.
2	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов общественного питания до посадочных 20 мест.	1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектировании
Вспомогательные виды использования зоны СХ-1			
1	Обслуживание жилой застройки (код 2.7)	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных и	Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектом и нормативами.

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны СХ-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		условно-разрешённых видов использования	
2	Спорт (код 5.1)	Размещение спортивных площадок: обустройство площадок для занятий физкультурой и спортом	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования.
3	Общее использование территории (код 12.0)	Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути	Ширина проезжей части улиц и проездов принимается в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ: - для улиц – не менее 7,0 м; - для проездов – не менее 3,5 м.

Статья 26.11. Градостроительный регламент зоны озеленения специального назначения С-1

Зона предназначена для организации и благоустройства в соответствии с действующими нормативами санитарно-защитных зон, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, защитных насаждений вдоль автомобильных и железных дорог.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне С-1

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны С-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны С-1			
1	Общее пользование территории (код 12.0)	Зелёные насаждения санитарно-защитных зон.	1. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны: - 50-100 м – 60 % ее территории;

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны С-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		Защитные полосы зеленых насаждений вдоль автомобильных дорог, улиц, инженерных коммуникаций	- до 300-500 м – 50 %; 2. Обязательна организация полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки. 3. Защитные полосы проектируются с учетом минимального расстояния от посадок до улиц, дорог, инженерных коммуникаций в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.
Условно разрешенные виды использования зоны С-1			
1	Спорт (код 5.1)	Размещение спортивных сооружений	Размеры земельных участков, особенности размещения устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование
2	Питомники (код 1.17)	Питомники и цветочные хозяйства: выращивание декоративных растений в открытом грунте, парниках и оранжереях	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом санитарно-защитной зоны и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны С-1			
1	Обслуживание автомобильного транспорта (код 4.9)	Размещение площадок для временной стоянки автотранспорта	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м ² .
2	Общее пользование территории (код 12.0)	Дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов и велосипедистов	Размеры земельных участков, особенности размещения устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование

Статья 26.12 Зона размещения производственных объектов I класса опасности П 2-1

1. Общие требования к параметрам для территориальной зоны П1-1 базируются на недопущении негативного воздействия от планируемого использования земельных участков на соседние земельные участки, расположенные в другой территориальной зоне, с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов.

2. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны от промышленных объектов должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений в соответствии с требованиями СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П 2-1

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны П 2-1			
1	Производственная деятельность: тяжелая промышленность (код 6.2); легкая промышленность (код 6.3); нефтехимическая промышленность (код 6.5)	Размещение основного производства промышленного предприятия I класса опасности	1. Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки. 2. Показатель минимальной плотности застройки площадок промышленных предприятий химической отрасли - 32-33 %. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется и определяется соответствующими обязательными требованиями технических регламентов и нормативов по проектированию промышленных, складских и иных зданий и сооружений. 4. Минимальные отступы от границ

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений принимается в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. 5. Размер ориентировочной санитарно-защитной зоны для предприятий I класса опасности -1000 м.
Условно разрешенные виды использования зоны П 2-1			
Не установлены			
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны П 2-1			
1	Энергетика (код 6.7)	Размещение объектов инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания зоны, в том числе линейных	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
2	Автомобильный транспорт (код 7.2)	Размещение объектов транспортной инфраструктуры	Размеры земельных участков, особенности размещения определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
3	Трубопроводный транспорт (код 7.5)	Размещение нефтепроводов, газопроводов, водопроводов	

Статья 26.13. Зона размещения вспомогательных производств II класса опасности – П 2 -2

1. Зона предназначена для размещения предприятий, их отдельных зданий и сооружений с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. Предназначена для размещения вспомогательных производств и обслуживающих хозяйств основного производства.

2. Общее требование к параметрам для территориальной зоны П 2-2 базируется на недопущении негативного воздействия от планируемого использования земельных участков на соседние земельные участки, расположенные в другой территориальной зоне,

соблюдении санитарных разрывов до жилых образований и садоводческих массивов, расположенных на соседних с производственной зоной территориях Опольевского сельского поселения.

3. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П 2-2

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны П 2-2			
1	Производственная деятельность: тяжелая промышленность (код 6.2); легкая промышленность (код 6.3); нефтехимическая промышленность (код 6.5)	Размещение промышленных объектов II-III классов опасности	1.Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки. 2. Размер ориентировочной санитарно-защитной зоны для предприятий II класса опасности - 500 м, для предприятий III класса опасности -300 м.
2	Энергетика (код 6.7)	Размещение объектов электросетевого хозяйства	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
3.	Трубопроводный транспорт (код 7.5)	Размещение нефтепроводов, газопроводов, водопроводов, зданий и сооружений, необходимых для их эксплуатации	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
Условно разрешенные виды использования зоны П 2-2			
1	Связь (код 6.8)	Антенны сотовой, радиорелейной и	Предельные параметры определяются по заданию на проектирование.

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		спутниковой связи	
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны П 2-2			
1	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение станций технического обслуживания, автомобильных моек, мастерских по ремонту и обслуживанию автомобилей	1. Размеры земельных участков определяются по заданию на проектирование 2. Максимальный процент застройки – 80 %
2	Автомобильный транспорт (код 7.2)	Размещение автомобильных дорог, оборудование земельных площадок для стоянок автомобильного транспорта	1. Размеры земельных участков определяются в зависимости от величины грузового оборота, по заданию на проектирование
3.	Железнодорожный транспорт (код 7.1)	Размещение объектов железнодорожного транспорта	Предельные параметры определяются по заданию на проектирование.
4	Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Размещение объектов гражданской обороны	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
5	Деловое управление (код 4.1)	Размещение административных зданий органов управления производством	Параметры административно-бытовых зданий в производственных зонах определяются по заданию на проектирование. В производственных зонах допускается размещение только административных зданий, связанных с функционированием предприятия или обслуживанием персонала.

**Статья 26.14. Зона размещения производственных объектов III класса опасности
II 2-3**

1. Зона предназначена для обеспечения правовых условий строительства объектов промышленного назначения III класса опасности

2. Не допускается размещение в границах санитарно-защитных зон и на территории промышленных предприятий других отраслей промышленности предприятий пищевых отраслей, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды

3. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне II 2-3

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны II 2-3	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны II 2-3			
1	Производственная деятельность: легкая промышленность (код 6.3); строительная промышленность (код 6.6); склады (код 6.9).	Размещение производственных предприятий III класса опасности	1. Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки. 2. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется и определяется соответствующими обязательными требованиями технических регламентов и нормативов по проектированию промышленных, складских и иных зданий и сооружений. 4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-3	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			<p>запрещено строительство зданий, строений, сооружений регламентируются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в зависимости от расположения земельного участка относительно границ территориальных зон; - в зависимости от границ прохождения транзитных инженерных и общезональных объектов транспортных и инженерных коммуникаций. <p>5. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 300 м - для предприятий III класса опасности; - 100 м – для предприятий IV класса опасности; - 50 м – для предприятий V класса опасности.
2	Деловое управление (код 4.1)	Размещение административных зданий органов управления производством	Параметры административно-бытовых зданий в производственных зонах определяются по заданию на проектирование. В производственных зонах допускается размещение только административных зданий, связанных с функционированием предприятия или обслуживанием персонала.
3	Склады (код 6.9)	Размещение промышленных баз, складов	Параметры административно-бытовых зданий в производственных зонах определяются по заданию на проектирование
Условно разрешенные виды использования зоны П 2-3			
1	Обеспечение научной деятельности (код 3.9)	Размещение научно-производственных объектов	Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства определяются в соответствии с заданием на проектирование.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны П 2-3			
1.	Энергетика (код 6.7) Связь (код 6.8) Трубопроводный транспорт (код 7.5)	Размещение объектов инженерно-технического обеспечения, необходимых для обслуживания территориальной зоны	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-3	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2	Автомобильный транспорт (код 7.2)	Размещение автомобильных дорог, стоянок автомобильного транспорта	Размеры земельных участков определяются в зависимости от величины грузового оборота, по заданию на проектирование
3	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение гаражей, автозаправочных станций, автомобильных моек, мастерских по ремонту и обслуживанию автомобилей	1. Размеры земельных участков определяются по заданию на проектирование 2. Минимальный процент застройки –20 %
4	Железнодорожный транспорт (код 7.1)	Размещение железнодорожных путей, погрузочных площадок, складов и др.	Размеры земельных участков определяются в зависимости от величины грузового оборота, по заданию на проектирование

Статья 26.15. Зона размещения производственных и транспортно-логистических объектов IV класса опасности П 2-4

1. Производственная зона П 2-4 выделена для обеспечения правовых условий строительства объектов капитального строительства на территориях, подлежащих застройке транспортно-логистическими и производственными объектами IV класса опасности.

2. Не допускается размещение в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности предприятий пищевых отраслей, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П 2- 4

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-4	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны П 2-4			
1	Производственная деятельность: (код 6.3, 6.6)	Размещение промышленных объектов IV класса опасности	<p>1. Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.</p> <p>2. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>3. Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется и определяется требованиями технических регламентов и нормативов по проектированию промышленных, складских и иных зданий и сооружений.</p> <p>2. Нормативная плотность застройки предприятий производственной зоны принимается в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования</p> <p>3. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны: -100 м – для предприятий IV класса опасности; - 50 м – для предприятий V класса опасности</p>
2	Склады (код 6.9)	Размещение сооружений, для временного хранения грузов, распределению и перевалке грузов: (объекты транспортно-логистического назначения)	<p>1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования</p> <p>2. Максимальный процент застройки – 60 %.</p> <p>3. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны:</p>

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-4	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			-100 м – для предприятий IV класса опасности; - 50 м – для предприятий V класса опасности.
3	Деловое управление (код 4.1)	Размещение административных зданий органов управления производством	Параметры административно-бытовых зданий в производственных зонах определяются по заданию на проектирование. В производственных зонах допускается размещение только административных зданий, связанных с функционированием предприятия или обслуживанием персонала.
4	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение автозаправочных станций для заправки грузового и легкового автотранспорта, мастерских по ремонту и обслуживанию автомобилей.	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования.
5	Обеспечение научной деятельности (код 3.9)	Размещение научно-производственных объектов	Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства определяются в соответствии с заданием на проектирование.
Условно разрешенные виды использования зоны П 2-4			
1	Ветеринарное обслуживание (код 3.10)	Размещение объектов для оказания ветеринарных услуг: ветлечебницы с содержанием животных, виварии, кинологовические центры.	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование в соответствии с действующими техническими регламентами,
2	Рынки (код 4.3)	Размещение рынков непродовольственных товаров, ярмарок	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-4	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования.
3	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов общественного питания	1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование
4	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Размещение гостиниц, moteлей	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование в соответствии с действующими техническими регламентами.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны П 2-4			
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение объектов инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области
2	Автомобильный транспорт (код 7.2)	Размещение автомобильных дорог, площадок для стоянок автомобильного транспорта	Размеры земельных участков определяются в зависимости от величины грузового оборота, по заданию на проектирование
3	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области
4	Общее пользование территории	Благоустройство и озеленение	1. Минимальная площадь озеленения для санитарно-защитной зоны (СЗЗ) до 100 м – 60 %. 2. Со стороны жилой зоны ширина древесно-кустарниковой полосы не менее 20 м для СЗЗ менее 100 м .

26.16. Зона размещения вспомогательных объектов IV класса опасности инфраструктуры завода - П 2-5

Производственная зона П 2-5 выделена для обеспечения правовых условий строительства объектов капитального строительства на территориях, подлежащих застройке вспомогательными объектами инфраструктуры основного производства.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П 2-5

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-5	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны П 2-5			
1	Легкая промышленность (код 6.3) Строительная промышленность (код 6.6)	Размещение промышленных объектов IV- V классов опасности	1. Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется и определяется соответствующими обязательными требованиями технических регламентов и нормативов по проектированию промышленных, складских и иных зданий и сооружений. 2. Нормативная плотность застройки предприятий производственной зоны принимается в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования 3. . Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны: - 100 м – для предприятий IV класса опасности; - 50 м – для предприятий V класса опасности
2	Обеспечение научной деятельности (код 3.9)	Размещение научно-производственных объектов	Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства определяются в соответствии с заданием на проектирование.
3	Склады (код 6.9)	Размещение промышленных баз, складов	Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства определяются в соответствии с заданием на проектирование. 2. Максимальный процент застройки – 60 %.

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-5	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
4	Деловое управление (код 4.1)	Размещение административных зданий органов управления производством	Параметры административно-бытовых зданий в производственных зонах определяются по заданию на проектирование. В производственных зонах допускается размещение только административных зданий, связанных с функционированием предприятия или обслуживанием персонала.
Условно разрешенные виды использования зоны П 2-5			
1	Рынки (код 4.3)	Размещение рынков промышленных товаров, выставочных залов.	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. Рекомендуемая минимальная плотность застройки территории розничного рынка – 50 %. 3. На территории производственной зоны допускается размещать рынки только промышленных товаров
2	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов общественного питания	Размеры земельных участков определяются в соответствии с заданием на проектирование
3	Спорт (код 5.1)	Размещение спортивных сооружений	Размеры земельных участков, особенности размещения устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны П 2-5			
1	Трубопроводный транспорт (код 7.5) Энергетика (код 6.7) Связь (код 6.8)	Размещение объектов инженерно-технического обеспечения, необходимых для обслуживания основного производства	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области
2	Автомобильный транспорт (код 7.2)	Размещение автомобильных дорог, площадок для стоянок автомобильного транспорта	Размеры земельных участков определяются в зависимости от величины грузового оборота, по заданию на проектирование

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-5	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
3	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение открытых стоянок краткосрочного хранения автомобилей, автозаправочных станций, станций технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов	1. Площадь участка для стоянки одного транспортного средства: легкового автомобиля 25 м ² , грузового – 40 м ² . 2. Размеры земельных участков, особенности размещения автозаправочных станций, станций технического обслуживания прочие параметры определяются по заданию на проектирование в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования.
4	Общее пользование территории (код 12.0)	Благоустройство и озеленение	1. Минимальная площадь озеленения для санитарно-защитной зоны (СЗЗ) до 100 м – 60 %. 2. Со стороны жилой зоны ширина древесно-кустарниковой полосы не менее 20 м

26.17. Зона размещения транспортно-логистических объектов V класса опасности

П 2-6

Зона размещения транспортно-логистических объектов П 2-6 выделена для обеспечения правовых условий строительства объектов капитального строительства на территориях, подлежащих застройке объектами придорожного сервиса и объектами общественно-делового обслуживания.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П 2-6

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-6	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны П 2-6			
1	Склады (код 6.9)	Размещение сооружений, складов временного хранения грузов, распределению и перевалке грузов	<p>1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования</p> <p>2. Максимальный процент застройки – 60 %.</p> <p>3. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны - 50 м</p>
2	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение автозаправочных станций, магазинов сопутствующей торговли, объектов общественного питания в качестве придорожного сервиса, станций технического обслуживания легковых автомобилей	<p>1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования</p> <p>2. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны:</p> <p>- 50 м – для предприятий V класса опасности.</p>
3	Деловое управление (код 4.1)	Размещение административных зданий органов управления производством, торговлей и др.	Параметры административно-бытовых зданий в производственных зонах определяются по заданию на проектирование. В производственных зонах допускается размещение только административных зданий, связанных с функционированием предприятия или обслуживанием персонала.
Условно разрешенные виды использования зоны П 2-6			

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны П 2-6	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов торговли	Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
2	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов общественного питания до 50 посадочных мест	1. Минимальный размер земельных участков 0,2-0,25 га на 100 мест. 2. Максимальный размер земельных участков 0,125 га. 3. Максимальный процент застройки – 80 %.
3	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Размещение гостиниц, moteлей	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование в соответствии с действующими техническими регламентами.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны П 2-6			
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение объектов инженерно-технического обеспечения, необходимых для обслуживания территориальной зоны	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области
2	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Размещение гаражей, автостоянок для легкового автотранспорта	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м ² .
3	Общее пользование территорией (код 12.0)	Озеленение и благоустройство	1. Минимальная площадь озеленения для санитарно-защитной зоны до 100 м – 60 %. 2. Со стороны жилой зоны ширина древесно-кустарниковой полосы не менее 20 м

Статья 27. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются и 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 вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

3. 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.

Статья 28. Ограничения на использование объектов земельных участков и объектов капитального строительства

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (статья 25 настоящих Правил), осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 26 настоящих

Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, ограничений, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности., являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. На территории населенных пунктов Опольевского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым ограничения использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, водоохранные зоны.

Статья 28.1. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных и транспортных коммуникаций

Вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения охраны окружающей природной среды, нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, на территории населенных пунктов Опольевского сельского поселения устанавливаются охранные зоны.

1) Охранные зоны электрических сетей

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования территории в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередач и иных объектов электросетевого хозяйства.

Охранные зоны устанавливаются вдоль линий электропередач от крайних проводов на следующих расстояниях: для ВЛ ниже 1кВ - 2 метра; для ВЛ до 20 кВ – 10 м; для ВЛ 35 кВ – 15 м; для ВЛ 110 кВ – 20 м; для ВЛ 150, 220 кВ – 25 м.

2) Охранные зоны систем газоснабжения

Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации систем газоснабжения устанавливаются охранные зоны. Для наружных газопроводов – 15 м от осей крайних ниток, для подводных переходов – 100 м, для газонаполнительных станций – 50 м до лесных массивов хвойных пород, 20 м – лиственных пород. Для газопровода высокого давления – 1,2 МПа с условным диаметром 300 мм охранный зона вдоль трассы газопровода в соответствии с СП 42-101-2003 составляет 20 м. В пределах охранной зоны запрещается производить строительство зданий и сооружений с фундаментом, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений, производить земляные и дорожные работы.

Минимальные разрывы от газопроводов низкого давления принимаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03: до жилой застройки от газопровода низкого давления – 20 м.

3) Охранные зоны линий и сооружений связи

Устанавливаются для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, а также сооружения связи Российской Федерации. Согласно «Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.95 № 578 на трассах кабельных и воздушных линий радиодиффузии устанавливаются охранные зоны не менее 2 м (3м).

4) Охранные зоны железных дорог

Границы охранных зон железных дорог устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2003 года № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации». К охранным зонам железных дорог вне населенных пунктов относятся полосы естественных лесов, прилегающих к земляному полотну, шириной 500 м в каждую сторону от оси железнодорожного пути, площади лесов в поймах рек и вдоль берегов озер и водохранилищ.

Регламенты использования охранных зон железнодорожного транспорта:

Не допускается:

- строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

- распашка земель;
- выпас скота;
- выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Санитарный разрыв от железнодорожного транспорта устанавливается с целью защиты населения от влияния вредных факторов, таких как шум, пыль, газообразные и другие вредные выбросы.

Согласно СНиП 2.07.01-89* размер санитарного разрыва от железнодорожного транспорта составляет 100 м до жилой застройки и не менее 50 м до границ садовых участков. При осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СНиП II-12-77, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более, чем на 50 м.

Границы охранных зон железных дорог устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2003 года № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации». К охранным зонам железных дорог вне населенных пунктов относятся полосы естественных лесов, прилегающих к земляному полотну, шириной 500 м в каждую сторону от оси железнодорожного пути, площади лесов в поймах рек и вдоль берегов озер и водохранилищ.

Регламенты использования территории санитарного разрыва от железнодорожного транспорта вне границ полос отвода.

Допускается:

- размещение автомобильных дорог, гаражей, стоянок автомобилей, складов, учреждений коммунально-бытового назначения;
- обязательное озеленение не менее 50 % площади санитарного разрыва.

5) Придорожные защитные полосы автомобильных дорог

Границы придорожных полос автомобильных дорог устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Охранные зоны являются ограничением для размещения объектов капитального строительства, на этой территории запрещается размещение жилых и общественных зданий, складов нефти и нефтепродуктов.

Ширина каждой придорожной полосы (вне границ населенных пунктов) устанавливается в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития. Для автомобильных дорог I-II категории - придорожная

полоса 75 м, для автомобильных дорог III, IV категории – 50 м, для автомобильных дорог V категории – 25 м.

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.

Охранные зоны являются ограничением для размещения объектов капитального строительства, на этой территории запрещается размещение жилых и общественных зданий, складов нефти и нефтепродуктов.

б) Санитарный разрыв от автомобильных дорог

Ограничения использования устанавливаются согласно СНиП 2.07.01-89*, п. 6.9: для автомобильных дорог IV, V технической категории санитарный разрыв составляет до жилой застройки 50 м, до границ садовых участков 25 м.

Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей вдоль дороги следует предусматривать полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

б) Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 9 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (пункт 7.1.12).

Статья 28.2. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Ограничения на использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов, зон затопления и подтопления

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со специальным режимом на территории водоохранной зоны р. Солка (100 м) и ручьев (50 м) запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.
- 5) проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях.

3. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Допускается движение транспортных средств по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В пределах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются:
- использование сточных вод для удобрения почв;
 - размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
 - осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
 - движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
 - распашка земель;
 - размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных.

5. Согласно ст.6 Водного кодекса Российской Федерации вдоль береговой линии водных объектов выделяется полоса земли (береговая полоса), предназначенная для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, а каналов, рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км – 5 м.

В пределах береговой полосы водных объектов запрещается:

- строительство ограждений земельных участков, перекрывающих свободный подход людей к водному объекту, пребывание и передвижение около водных объектов, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.

- строительство ограждений земельных участков в пределах границ береговой полосы шириной 20 м.

- ограждения не должны закрывать видовые перспективы прибрежных ландшафтов.

6. Зоны затопления и подтопления. В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

1) Источниками питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения являются подземные источники водоснабжения.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» источники питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения должны иметь зоны санитарной охраны (ЗСО).

2) Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Первый пояс строгой охраны устанавливается в виде круга радиусом 30 м.

Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Размеры второго и третьего поясов охраны устанавливаются проектом зоны охраны источника водоснабжения.

3) Ограничения использования территории первого пояса санитарной охраны подземных источников водоснабжения:

- обязательная планировка территории для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленение, ограждение и обеспечение охраной, твердое покрытие дорожек к сооружениям;

- запрещается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

- оборудование зданий канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО;

- оборудование водопроводных сооружений, расположенных в первом поясе ЗСО, с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов (для подземных источников водоснабжения);

- оборудование всех водозаборов аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной

производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО (для подземных источников водоснабжения);

- запрещен спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Ограничения использования территории второго и третьего поясов санитарной охраны подземных источников водоснабжения:

- обязательное согласование с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора при бурении новых скважин и новом строительстве, связанном с нарушением почвенного покрова;

- запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

- запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод;

- выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);

- не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции (для второго пояса ЗСО).

4) Границы зон санитарной охраны водопроводных сооружений и водоводов

Зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима), водоводов – санитарно-защитной полосой. Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

- от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей – не менее 30 м;

- от водонапорных башен – не менее 10 м;

- от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) – не менее 15 м.

Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

- при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

- при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

5) Зоны охраны объектов нецентрализованного водоснабжения определяются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников». Зоны охраны источников индивидуальных колодцев составляют 20 м от колодца (каптажа).

3. Ограничения использование земельных участков в границах санитарно - защитных зон

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона (СЗЗ). Размеры СЗЗ должны обеспечивать уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

Размер СЗЗ и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является химическое загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промышленной площадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

От границы территории промышленной площадки:

- от организованных и неорганизованных источников при наличии технологического оборудования на открытых площадках;

- в случае организации производства с источниками, рассредоточенными по территории промышленной площадки;

- при наличии наземных и низких источников, холодных выбросов средней высоты.

От источников выбросов: при наличии высоких, средних источников нагретых выбросов.

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона (расчетная) с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для сельскохозяйственных предприятий санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В санитарно-защитной зоне не допускается:

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

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

В санитарно-защитной зоне допускается:

размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения

закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Статья 28.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) – специально выделенные территории, предназначенные для обеспечения сохранности памятников и их среды, выявления их историко-художественной ценности и целесообразного использования.

2. На каждый объект культурного наследия должен быть разработан проект зон охраны с границами охранных зон. Определение границ охраняемого объекта и охранные ограничения.

3. Согласно п. 3 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. Постановлений Правительства Российской Федерации от 07.11.2008 № 821 и от 10.03.2009 № 219) границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде.

4. После разработки и утверждения Проектов зон охраны памятников истории и культуры, расположенных на территории Опольевского сельского поселения, в настоящие Правила должны быть включены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.

5. Как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, настоящими Правилами, до разработки проекта границ зон охраны таких объектов, на карте зон с особыми условиями использования выделена зона объектов

культурного наследия. На территорию объектов культурного наследия градостроительные регламенты не распространяются.

6. В случае выявления на территории Опольевского сельского поселения объектов культурного наследия, внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии со статьей 18 настоящих Правил.

Карты градостроительного зонирования

применительно к населенным пунктам:

д.Валя, д.Куты, Д.Новись, д.Саккало, д.Федоровка,

д.Ямсковицы

Опольевского сельского поселения

Правила землепользования и застройки
муниципального образования Опольевское сельское поселение
Кингисеппский муниципальный район Ленинградская область

Карта градостроительного зонирования дер.Валья



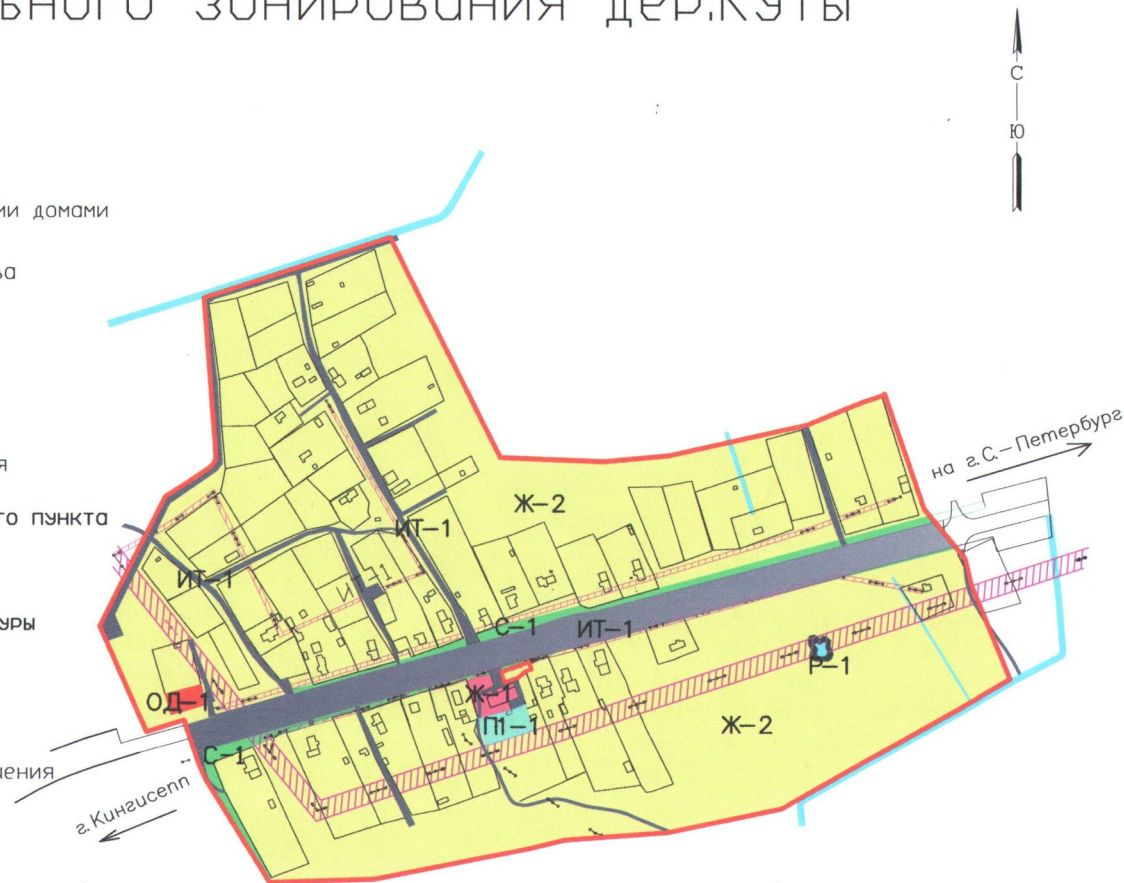
- Функциональные зоны населенного пункта
- Жилые зоны**
- Ж-2** зона индивидуального жилищного строительства
 - зона рекреационного значения
 - зона зеленых насаждений общего пользования
 - Р-2** зона размещения объектов физической культуры и спорта
 - зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
 - ИТ-1** зона объектов транспортной инфраструктуры
 - зона специального назначения
 - С-1** зона зеленых насаждений специального назначения
 - территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются
 - водные объекты
 - границы охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры



Масштаб 1:5000

Правила землепользования и застройки муниципального образования Опольевское сельское поселение Кингисеппский муниципальный район Ленинградская область Карта градостроительного зонирования дер.Куты

- граница населенного пункта
- Функциональные зоны населенного пункта**
- Жилые зоны**
- Ж-1 зона застройки малоэтажными многоквартирными домами
- Ж-2 зона индивидуального жилищного строительства
- общественно-деловые зоны**
- ОД-1 зона общественно-деловая
- Рекреационные зоны**
- Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования
- производственные зоны в границах населенного пункта**
- П-1 зона коммунально-складская
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**
- ИТ-1 зона объектов транспортной инфраструктуры
- зоны специального назначения**
- С-1 зона зеленых насаждений специального назначения
- территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются**
- водные объекты
- зона объектов историко-культурного наследия**
- памятник жителям дер.Куты, погибшим в 1941-1945 годах
- границы охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры



Масштаб 1: 5000

Правила землепользования и застройки
муниципального образования Опольевское сельское поселение
Кингисеппский муниципальный район Ленинградская область
Карта градостроительного зонирования дер.Новись












	граница населенного пункта
Функциональные зоны населенного пункта	
Жилые зоны	
	Ж-2 зона индивидуального жилищного строительства
	Р-1 рекреационные зоны
	Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования
	ИТ-1 зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
	ИТ-1 зона объектов транспортной инфраструктуры
	С-1 зоны специального назначения
	С-1 зона зеленых насаждений специального назначения
	территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются
	водные объекты

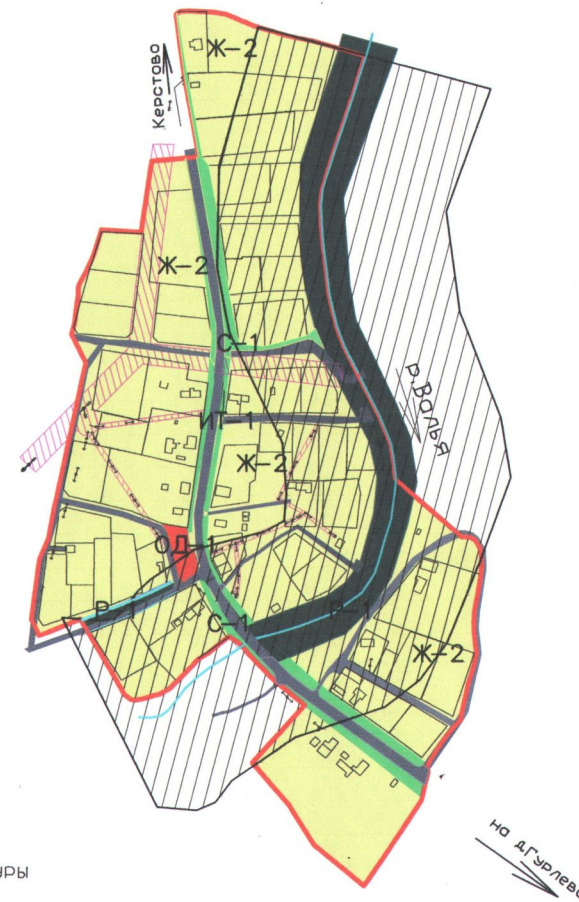


Масштаб 1:5000

Правила землепользования и застройки
муниципального образования Ополевское сельское поселение
Кингисеппский муниципальный район Ленинградская область
Карта градостроительного зонирования дер.Саккало



-  граница населенного пункта
- Функциональные зоны населенного пункта**
- Жилые зоны**
-  Ж-2 зона индивидуального жилищного строительства
- общественно-деловые зоны**
-  ОД-1 зона общественно-деловая
- зоны рекреационного значения**
-  Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**
-  ИТ-1 зона объектов транспортной инфраструктуры
- зоны специального назначения**
-  С-1 зона зеленых насаждений специального назначения
- территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются
-  водные объекты
-  границы охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры
-  водоохранная зона



Масштаб 1:5000

Правила землепользования и застройки
муниципального образования Ополевское сельское поселение
Кингисеппский муниципальный район Ленинградская область
Карта градостроительного зонирования дер.Федоровка

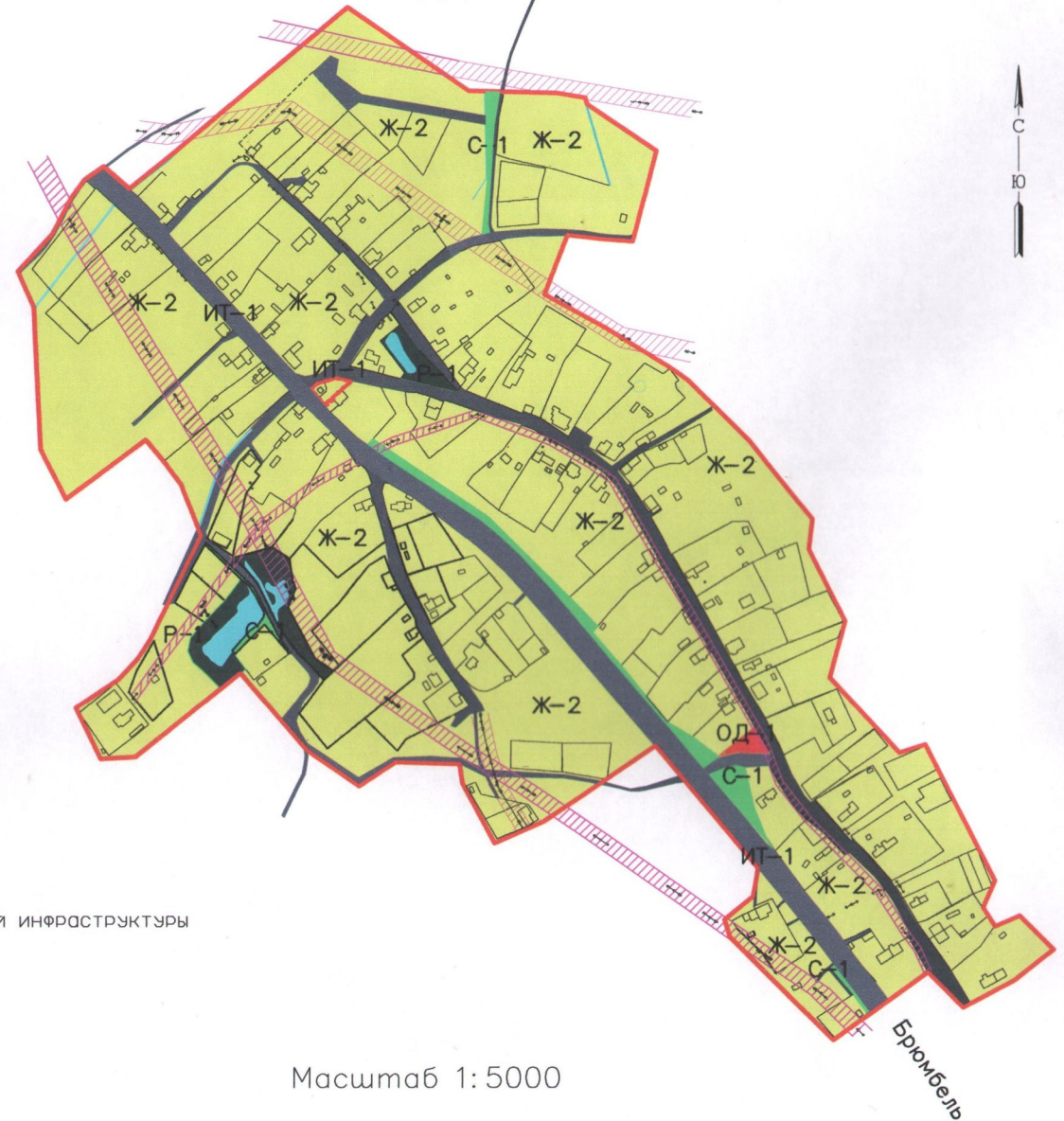
- Функциональные зоны населенного пункта
- Ж-2** Жилые зоны
зона индивидуального жилищного строительства
зоны рекреационного значения
- Р-1** зона зеленых насаждений общего пользования
- ИТ-1** зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
зона объектов транспортной инфраструктуры
- С-1** зоны специального назначения
зона зеленых насаждений специального назначения
- территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются
- водные объекты
- границы охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры
- водоохранная зона



Масштаб 1:2000

Правила землепользования и застройки
 муниципального образования Ополевское сельское поселение
 Кингисеппский муниципальный район Ленинградская область
 Карта градостроительного зонирования дер. Ямсковицы

- граница населенного пункта
- Функциональные зоны населенного пункта
- Жилые зоны**
- Ж-2 зона индивидуального жилищного строительства
- общественно-деловые зоны**
- ОД-1 зона общественно-деловая
- зоны рекреационного значения**
- Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**
- ИТ-1 зона объектов транспортной инфраструктуры
- зоны специального назначения**
- С-1 зона зеленых насаждений специального назначения
- территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются**
- водные объекты
- зона объектов историко-культурного наследия**
- Памятник герою Советского Союза М.Т.Слепневу
- границы охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры



Масштаб 1:5000