



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 09 декабря 2015 г. № 46

**Об утверждении внесения изменений в правила землепользования и застройки части территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области (за исключением деревни Керро)**

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

1. Утвердить внесение изменений в правила землепользования и застройки части территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области (за исключением деревни Керро);

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

Председатель комитета

Е.В. Домрачев

Утверждены  
Приказом Комитета по архитектуре и  
градостроительству Ленинградской области  
от 09 декабря 2015 года №\_46

Внесение изменений в правила землепользования и застройки  
территории муниципального образования  
«Куйвозовское сельское поселение»  
Всеволожского муниципального района  
Ленинградской области  
(за исключением д. Керро)

## Часть I

Порядок применения правил землепользования и застройки и  
внесения в них изменений

дер. Куйвози-Санкт-Петербург

2015 г.

## Содержание

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	<b>4</b>
<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА</b> .....	<b>7</b>
<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>7</b>
Статья 1. Основные определения и термины, используемые в правилах землепользования и застройки.....	7
Статья 2. Правовой статус, назначение, область применения Правил, принятые сокращения .....	15
Статья 3. Состав и структура правил землепользования и застройки.....	17
<b>ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНОМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ</b> .....	<b>18</b>
Статья 4. Полномочия Правительства Ленинградской области и полномочия органов государственной власти Ленинградской области в соответствии с законом «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ (с изменениями на 16 июня 2015 г.).....	18
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области землепользования и застройки.....	20
Статья 6. Предоставление земельных участков на территории Куйвозовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.....	25
Статья 6. Межведомственная земельная комиссия .....	29
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке .....	29
Статья 8. Порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц .....	33
Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке, участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.....	33
Статья 10. Выявление и учёт мнения населения о градостроительной деятельности .....	34
Статья 11. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил .....	35
<b>ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ</b> .....	<b>36</b>
Статья 12. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	36
Статья 12. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	37
Статья 13. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	38
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	39
<b>ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ</b> .....	<b>41</b>
Статья 15. Подготовка документации по планировке территории .....	41
Статья 15-1. Положения о подготовке документации по планировке территорий садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений.....	44
<b>ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b> .....	<b>45</b>
Статья 16. Основные понятия .....	45
Статья 17. Цели публичных слушаний .....	45
Статья 18. Результаты публичных слушаний.....	45
Статья 19. Инициатива проведения публичных слушаний.....	46

Статья 20. Назначение публичных слушаний .....	46
Статья 21. Вопросы, выносимые на публичные слушания.....	46
Статья 22. Органы, уполномоченные на проведение публичных слушаний.....	47
Статья 23. Участники публичных слушаний.....	48
Статья 24. Источники финансирования публичных слушаний.....	48
Статья 25. Принятие решения о проведении публичных слушаний.....	48
Статья 26. Информирование общественности о проведении публичных слушаний .....	49
Статья 27. Предоставление доступа к обсуждению документации, организации выставки, организации ответов на вопросы заинтересованной общественности .....	50
Статья 28. Сроки, время и место проведения публичных слушаний.....	51
Статья 29. Проведение публичных слушаний.....	51
Статья 30. Протокол результатов публичных слушаний .....	51
Статья 31. Осуществление порядка проведения публичных слушаний.....	52
Статья 32. Организационные условия проведения публичных слушаний.....	54
<b>ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>55</b>
Статья 33. Общие вопросы регулирования .....	55
Статья 34. Положение о подготовке проектов благоустройства территории муниципального образования .....	55
Статья 35. Ограждение земельных участков.....	57
Статья 36. Озеленение территории.....	58
Статья 37. Ответственность за нарушение Правил .....	59

## **Введение**

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» (за исключением д. Керро). (далее Внесение изменений в Правила) разрабатывается на основе постановления главы администрации Куйвозовского сельского поселения от 15.05.2014 г. № 177 и договора № 246 от 1 сентября 2015 г. на выполнение работы с администрацией Куйвозовского сельского поселения с приложениями 1 и 2.

Действующие Правила утверждены решением совета депутатов муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 29.10.2013 № 42.

Настоящие изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение (за исключением д. Керро) подготавливается в связи с Решением совета депутатов МО «Куйвозовское сельское поселение» от 26.12.2014 г № 32 «Об утверждении проекта внесения изменений в генеральный план МО «Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области».

Работа выполняется в соответствии с законодательными и нормативно-правовыми документами в действующих на октябрь 2015 г. редакциях.

Существенное значение при подготовке Правил оказали:

- Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015);

- Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (ред. от 30.09.2015 г.);

- Областной закон «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);

- Приказ комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 27 декабря 2014 г. № 6 «Об утверждении положения о порядке утверждения проектов правил землепользования и застройки (внесения изменений) городских и сельских поселений, городского округа Ленинградской области»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области (в ред. Постановлений Правительства Ленинградской области от 16.07.2012 N 224, от 11.02.2013 N 27, от 22.10.2013 N 356, от 27.07.2015 N 286).

В работе использованы нормативно-правовые акты муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение»:

- Устав муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение», утверждённый решением совета депутатов муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 03 июля 2009 года № 20;

- Положение об организации и порядке проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение», утверждённое решением Совета депутатов муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 11 февраля 2014 года № 1.

- Положение о порядке распоряжения земельными участками на территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, находящимися в муниципальной собственности, а также государственная собственность на которые не разграничена» от 09 апреля 2015 года № 8.

- Правила благоустройства территории Куйвозовского сельского поселения, утверждённые решением совета депутатов муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» от 13.11.2012 г. № 50.

Разработка проекта Правил осуществлялась в соответствии с частью 3 ст. 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учётом положений о территориальном планировании, содержащихся в внесении изменений в генеральный план Куйвозовского сельского поселения, на основе региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области в действующей редакции от 27.07.2015 г., с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

По результатам публичных слушаний в проект Правил землепользования и застройки внесены исправления, связанные с предоставлением заинтересованными лицами дополнительных сведений (документов) по разрешённым видам использования земельных участков. В соответствии с представленными документами (кадастровые паспорта на земельные участки, свидетельства о собственности) на карте градостроительного зонирования несколько земельных участков сельскохозяйственного использования отнесены к территориальной зоне крестьянских (фермерских) хозяйств «СХ-3».

Часть земельных участков в соответствии с утвержденными изменениями, внесенными в генеральный план МО «Куйвозовское сельское поселение», отнесена к территориальной зоне «Садоводческие, дачные объединения».

В связи с появившейся потребностью населения в строительстве религиозных объектов, что нашло отражение в протоколах публичных слушаниях в составе общественно-деловых зон образована дополнительная территориальная зона «культовых объектов».

Законодательство, регулирующее перспективное использование территорий и подготовку градостроительной документации, активно развивается. В частности, редакцией Федерального закона № 66-ФЗ с 01.03.2015 г. введены изменения в отношении садоводческих и дачных некоммерческих объединений, для которых требуется разработка проектов планировки их территорий. Комплексные изменения произошли в области земельных отношений (Федеральный закон от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). У сельских поселений появились полномочия по распоряжению земельными участками.

Со 2 ноября 2015 г. вступила в действие новая редакция приказа Минэкономразвития России от 01.09. 2014 № 540 от 30.09.2015 г. № 709 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков».

Все перечисленные новации учтены в настоящем проекте Правил землепользования и застройки Куйвозовского сельского поселения, в том числе, включены дополнительные виды разрешенного использования земельных участков: «Ведение огородничества», «Ведение садоводства», «Ведение дачного хозяйства» и другие виды, введённые Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 709.

# **Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила**

## ***Глава 1. Общие положения***

### **Статья 1. Основные определения и термины, используемые в правилах землепользования и застройки**

- автостоянка (автостоянка, гараж-стоянка) – размещаемое в пределах дома, в пристройке к нему или в отдельной постройке помещение, предназначенное для хранения или парковки автомобилей, не оборудованное для их ремонта или технического обслуживания;

- арендатор земельного участка - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком по договору аренды, договору субаренды;

- 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;

- владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российское или иностранное физическое, юридическое лицо, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

- градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

- градостроительная документация – проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

- градостроительный план земельного участка – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки архитектурно-строительной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачу разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (кроме линейных объектов);

- градостроительный регламент – устанавливаемые ПЗЗ землепользования и застройки виды разрешенного использования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны, 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;



- дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

- документы территориального планирования – генеральный план Куйвозовского сельского поселения, генеральные планы поселений, имеющих с Куйвозовским сельским поселением общие границы, схема территориального планирования Всеволожского муниципального района, схема территориального планирования Ленинградской области, генеральный план Санкт-Петербурга, схемы территориального планирования Российской Федерации;

- заинтересованная общественность - жители муниципального образования, зарегистрированные по месту жительства в границах территории проведения публичных слушаний и достигшие к моменту проведения публичных слушаний 18 лет; представители органов местного самоуправления муниципального образования (представители администрации и Совета депутатов); граждане, общественные объединения и юридические лица, органы государственной власти Российской Федерации и Ленинградской области, интересы которых прямо или косвенно могут быть затронуты в случае реализации принимаемого органом местного самоуправления решения;

- заказчик – физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу – изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);

- заказчик проведения публичных слушаний (заинтересованное лицо) – физическое или юридическое лицо, орган местного самоуправления, орган государственной власти Российской Федерации и Ленинградской области, подавший заявление (обращение) о проведении публичных слушаний;

- застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему на основании вещного права земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий и сооружений;

- земельный участок – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

- зона (район) застройки - застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные документом территориального планирования планировочные границы и режим целевого функционального использования;

- зоны застройки блокированными жилыми домами – территории для размещения жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

- зона индивидуальной усадебной застройки – территории для размещения отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи;

- зона малоэтажной жилой застройки – территория для размещения жилых домов этажностью до 3 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

- зона среднеэтажной жилой застройки – территория для размещения многоквартирных жилых домов этажностью 4-5 этажей;

- зоны застройки дачными, садоводческими жилыми домами и строениями – зоны малоэтажной жилой застройки (Классификатор видов разрешённого использования земельных участков или объектов капитального строительства, утверждённый 1 сентября 2014 г. приказом Минэкономразвития России № 50);

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

- инвесторы – физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлечённых средств, в соответствии с действующим законодательством;

- инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

- инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры;

- инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоёмов, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от подтопления, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

- комиссия по землепользованию и застройке - (далее – Комиссия) создается в целях подготовки Правил землепользования и застройки распоряжением Главы администрации органа местного самоуправления;

- коэффициент застройки ( $K_3$ ) – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах);

- коэффициент плотности застройки ( $K_{пл}$ ) – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

- коэффициент озеленения – отношение площади зелёных насаждений к площади земельного участка, свободного от озеленения;

- красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

- линии регулирования застройки – линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения застройки;

- маломобильные группы населения – люди, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуги, необходимой информации или при ориентировании в пространстве (инвалиды, люди с временным нарушением здоровья, беременные женщины, люди преклонного возраста, люди с детскими колясками и т.п.).

- 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;

- объект, не являющийся объектом капитального строительства, - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей, перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

- объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации;

Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства;

- объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и

оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

Виды объектов регионального значения Ленинградской области:

- к объектам регионального значения, оказывающим существенное влияние на социально-экономическое развитие Ленинградской области, относятся объекты, включенные в программы (планы) социально-экономического развития Ленинградской области;

- объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов;

- к объектам местного значения муниципального района относятся объекты, если они оказывают или будут оказывать влияние на социально-экономическое развитие муниципального района в целом либо одновременно двух и более поселений, входящих в его состав;

- к объектам местного значения поселения, оказывающим существенное влияние на социально-экономическое развитие поселения, относятся объекты, если они оказывают или будут оказывать влияние на социально-экономическое развитие поселения в целом либо одновременно двух и более населенных пунктов, находящихся в границах поселения;

Виды объектов местного значения муниципального района, поселения Ленинградской области определены областным законом Ленинградской области «О регулировании градостроительной деятельности на территории Ленинградской области в части вопросов территориального планирования» от 14 декабря 2011 г. № 108-оз;

- обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками;

- огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

- отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими ПЗЗ, отступление от градостроительного регламента для конкретного земельного участка по причине конфигурации, инженерно-геологических или иных характеристик, неблагоприятных для застройки, принимается не более 20 % от предельных параметров;

- парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное

для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

- плотность застройки - суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс.м<sup>2</sup>/га);

- подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

- правила землепользования и застройки (далее Правила) – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений с учетом требований законодательно-правовых документов, а также с учётом результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц;

- правообладатель земельного участка - собственник или арендатор, либо лицо, действующее в его интересах;

- приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него;

- проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- публичные слушания - форма реализации права местного населения муниципального образования на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов и принятия решений по общественно значимым вопросам местного значения;

- территория проведения публичных слушаний – предполагаемая зона воздействия обсуждаемого проекта или вопроса, в пределах которой выявляется мнение заинтересованной общественности;

- «размещение объектов капитального строительства» - строительство, реконструкция и (или) эксплуатация объектов капитального строительства;

- разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации, уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если на земельный участок не распространяется

действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

- реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

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

- садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

- садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (далее - садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение);

- санитарно-защитная зона - территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения;

- селитебная территория - часть территории населенного пункта для взаимоувязанного размещения жилых, общественно-деловых, рекреационных зон, отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон, улично-дорожной сети, озелененных территорий и других территорий общего пользования.

- сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом), устанавливаемое на основании соглашения между лицом, требующим установления сервитута, и собственником участка или на основании судебного решения, и не лишающее собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком;

- собственники земельных участков, объектов капитального строительства – лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

- территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

- территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

- товарищество собственников недвижимости - добровольное объединение собственников недвижимых вещей (помещений в здании, в том числе многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, **дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков** и т.п.), созданное для совместного владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения имуществом (вещами), которое в силу закона находится в их общей собственности и (или) в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами (п.1 ст. 123.12 ГК РФ в редакции Закона N 99-ФЗ);

- тротуар – элемент дороги, предназначенный для движения пешеходов и примыкающий к проезжей части или отделенный от нее газоном;

- улица – путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

- условно-разрешенные виды использования – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые к применению после проведения публичных слушаний и принятия соответствующего решения главой администрации Куйвозовского сельского поселения;

- устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

- функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

- чрезвычайная ситуация – состояние, при котором в результате возникновения источника чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории, нарушаются нормальные условия жизнедеятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу, населению, народному хозяйству и окружающей природной среде. Различают чрезвычайные ситуации по характеру источника (природные, техногенные, биолого-социальные и военные) и по масштабам (локальные, местные, территориальные, региональные, федеральные и трансграничные);

- этаж мансардный (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

- этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

- этаж подвальный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;

- этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций. Может быть расположен в нижней части (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания;

- этаж цокольный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

- этажность здания – число надземных этажей, включая цокольные этажи, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной земли. Технический этаж, расположенный над верхним этажом, при определении этажности здания не учитывается.

## **Статья 2. Правовой статус, назначение, область применения Правил, принятые сокращения**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» (далее Правила) – нормативно-правовой акт муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее Куйвозовское сельское поселение) в области использования территории муниципального образования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

2. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования на основе градостроительного зонирования, сохранения окружающей природной среды, недопущения негативного воздействия на жизнедеятельность населения Куйвозовского сельского поселения;

- создания правовых основ для планировки территории муниципального образования;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки на территории муниципального образования;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Правила землепользования и застройки регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории Куйвозовского сельского поселения с установлением территориальных зон и градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальных зон, подлежащих застройке;



- установлению правил землепользования для территориальных зон, не подлежащих застройке;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участию в принятии решений по этим вопросам;

- обеспечению правовых основ участия граждан и их объединений в градостроительной деятельности, обеспечению свободы такого участия путём регламентации продолжительности публичных слушаний, включения в качестве обязательных приложений к проекту Правил протоколов публичных слушаний и заключений о результатах публичных слушаний;

- внесению изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

4. Правила землепользования и застройки обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории Куйвозовского сельского поселения в отношении использования его территории, а также судебных органов – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки на данной территории.

5. Правила землепользования и застройки применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти Российской Федерации и Ленинградской области в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надёжности сооружений, сохранения окружающей природной среды, пожарной безопасности, другими обязательными требованиями;

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Куйвозовского сельского поселения и Всеволожского муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки.

#### **Принятые в проекте внесения изменений в Правила землепользования и застройки сокращения**

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31 декабря 2014 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 марта 2015 г.) – ГрК РФ;

- Земельный кодекс Российской Федерации (ред. от 31 декабря 2014 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 марта 2015 г.) – ЗК РФ;

- Гражданский кодекс Российской Федерации - ГК РФ;

- Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ (в ред. от 21.07.2014 N 234-ФЗ, от 24.11.2014 N 356-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ) (с изм., вступающими в действие с 1 марта 2015 г.) – закон № 171-ФЗ;

- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22 июля 2008 г. - Технический регламент;

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

- СП 42.13330.2011 Свод правил Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* - СП 42.13330.2011;

- Федеральный закон от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) – закон № 66-ФЗ;

- СП 53.13330.2011 – актуализированная редакция СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» - СП 53.13330.2011;

- Областной закон Ленинградской области «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ – закон № 45-ОЗ;

- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» - Приказ Минэкономразвития № 540;

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

- Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области – КАГ ЛО

- Органы местного самоуправления - органы МСУ.

### **Статья 3. Состав и структура правил землепользования и застройки**

1. Часть I – Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений осуществляется в соответствии с требованиями статей главы 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации и включает в себя:

Глава 1. Общие положения;

Глава 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

Глава 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

Глава 4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

Глава 5. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

Глава 6. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

Глава 7. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Дополнительно в положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки включены актуальные для Куйвозовского сельского поселения вопросы местного значения, связанные с благоустройством территории сельского поселения и вопросы, связанные с созданием и функционированием садоводств, дачных некоммерческих партнёрств и других некоммерческих объединений граждан (товариществ собственников недвижимости).

2. Часть II – Карта градостроительного зонирования – отображает территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

3. Часть III содержит виды разрешенного использования земельных участков по ст. 35 ГрК РФ и в соответствии с Классификатором, а также градостроительные регламенты для территориальных зон, извлечения из нормативно-правовых документов по регулированию использования территорий в границах зон с особыми условиями использования территории.

## ***Глава 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органом местного самоуправления***

**Статья 4. Полномочия Правительства Ленинградской области и полномочия органов государственной власти Ленинградской области в соответствии с законом «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ (с изменениями на 16 июня 2015 г.).**

1. К полномочиям Правительства Ленинградской области относятся следующие полномочия органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности:

1) утверждение схем территориального планирования муниципальных районов, внесение в них изменений;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, внесение в них изменений;

3) установление порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения в них изменений;

4) утверждение генеральных планов поселений, городских округов, внесение в них изменений;

5) установление состава, порядка подготовки документов территориального планирования муниципальных образований, порядка подготовки изменений и внесения их в такие документы;

6) установление порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления Ленинградской области.

2. К полномочиям органов исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченных Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности, относятся:

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) (пункт введен со 2 июля 2015 года законом Ленинградской области от 16 июня 2015 года № 54-оз);

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, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со ст. 49 ГрК РФ, в том числе выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых выданы органами местного самоуправления до вступления в силу областного закона от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ; принятие решений о внесении изменений в разрешения на строительство, в том числе выданные органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; продление срока действия разрешений на строительство, в том числе выданных органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; принятие решений о прекращении действия разрешений на строительство, в том числе разрешений, выданных органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона.

2-1. Указанные в части 2 настоящей статьи полномочия осуществляются органами исполнительной власти Ленинградской области непосредственно и (или) через подведомственные им государственные учреждения (часть дополнительно включена с 16 апреля 2015 года законом Ленинградской области от 13 апреля 2015 года № 32-оз).

3. Полномочия органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности, не отнесенные к полномочиям органов государственной власти областным законом № 45-ОЗ, осуществляются органами местного самоуправления Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством.

Полномочия Куйвозовского сельского поселения по решению вопросов землепользования и застройки, подлежащие передаче согласно федеральному закону от 23.06.2014 № 136-ФЗ Всеволожскому муниципальному району приведены также в соответствии с действующим Уставом Куйвозовского сельского поселения и в соответствии с соглашением о передаче полномочий между Администрацией муниципального

образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области от 23 марта 2015 г. № 11/1.0-11.

## **Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области землепользования и застройки**

1. В настоящей статье приведены полномочия органов местного самоуправления Куйвозовского сельского поселения в сфере землепользования и застройки, не отнесённые областным законом № 45-ОЗ к полномочиям органов государственной власти Ленинградской области и осуществляемые в соответствии с действующим законодательством.

С 1 марта 2015 года органы местного самоуправления поселений вправе распоряжаться земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в случае утверждения ими правил землепользования и застройки в отношении части территорий поселений. В соответствии с пунктом 3 статьи 3.3 федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки (исключений из указанного правила федеральным законом не предусмотрено, в том числе в случаях, если сведения о границах территориальных зон не внесены в государственный кадастр недвижимости»).

При этом возможность передачи части полномочий органов местного самоуправления поселений органам местного самоуправления муниципальных районов предусматривается только в отношении полномочий по решению вопросов местного значения, а не в отношении отдельных государственных полномочий.

Так как в Устав Куйвозовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области не внесены соответствующие изменения, положения настоящих ПЗЗ сформулированы в соответствии с действующим Уставом сельского поселения и пометкой о передаче полномочий соответствующему органу государственной власти Ленинградской области или Всеволожскому муниципальному району.

2. Структуру органов местного самоуправления поселения составляют:

- Совет депутатов муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (Совет депутатов);
- Глава муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее Глава поселения);
- Глава администрации муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее Глава администрации).

**3. Совет депутатов муниципального образования осуществляет следующие полномочия в сфере землепользования и застройки:**

а) установление порядка распоряжения земельными участками на территории поселения, находящимися в муниципальной собственности;

б) утверждение генерального плана поселения; *(полномочия переданы областным законом от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ Правительству Ленинградской области);*

в) утверждение правил землепользования и застройки на всю территорию или часть территории сельского поселения *(полномочия переданы областным законом от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ Комитету по архитектуре и градостроительству Ленинградской области (далее КАГ ЛО), уполномоченному Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности);*

г) утверждение подготовленной на основе генерального плана сельского поселения документации по планировке территории *(полномочия переданы областным законом от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ КАГ ЛО, уполномоченному Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности);*

д) принятие решения о резервировании и изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд *(полномочия переданы КАГ ЛО на основании областного закона от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ);*

е) осуществление земельного контроля за использованием земель территории, входящей в границы сельского поселения;

ж) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования *(полномочия переданы Правительству ЛО на основании областного закона от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ);*

з) утверждение правил благоустройства территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение»;

и) определение правил пользования природными ресурсами, принятие решения о приостановлении строительства или эксплуатации объектов в случае нарушения экологических, санитарных, строительных норм на территории поселения;

к) объявление природных и иных объектов местного значения, представляющих собой экологическую, историческую или научную ценность, памятниками природы, истории и культуры, определение правил их охраны и использования в соответствии с действующим законодательством;

л) осуществление иных полномочий, отнесенных к ведению Совета депутатов федеральным законодательством, законодательством Ленинградской области, Уставом муниципального образования, а также регламентом Совета депутатов.

#### **4. К полномочиям Главы поселения в области землепользования и застройки относятся:**

а) подписание, издание постановлений и распоряжений, принятых Советом депутатов;

б) выступление с инициативой о проведении собрания граждан и их назначение;

- в) принятие решения о проведении публичных слушаний;
- г) принятие решения о подготовке проекта изменений в правила землепользования и застройки;
- д) принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- е) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

**5. Полномочия Главы администрации Куйвозовского сельского поселения в области землепользования и застройки:**

- а) принятие решения о подготовке Правил применительно ко всей территории поселения или части его территории;
- б) принятие решения о подготовке проекта планировки территории;
- в) определение состава и порядка деятельности Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки;
- г) обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке Правил;
- д) принятие решения о направлении проекта Правил Совету депутатов или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку;
- е) принятие решений о развитии застроенных территорий (*полномочия переданы КАГ ЛО на основании областного закона от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ*);
- ж) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства; (*полномочия переданы КАГ ЛО на основании областного закона от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ*);
- з) обеспечение разработки документации по планировке территории;
- и) принятие решения о разработке проектов планировки дачных (садоводческих) и иных видов некоммерческих объединений (с 01 марта 2015 г.), планируемых по генеральному плану Куйвозовского сельского поселения;
- й) подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков для размещения объектов малоэтажной застройки (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных и садовых домов);
- к) рассмотрение и подготовка заключений по проектной документации объектов, на которые не требуется прохождение экспертизы на соответствие техническим регламентам;
- л) подготовка и выдача разрешений на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства муниципального уровня (*полномочия переданы КАГ ЛО на основании областного закона от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ*);
- м) 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 ГрК РФ, в том числе выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых выданы органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; принятие

решений о внесении изменений в разрешения на строительство, в том числе выданные органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; продление срока действия разрешений на строительство, в том числе выданных органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; принятие решений о прекращении действия разрешений на строительство, в том числе разрешений, выданных органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона. Подготовка и выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства муниципального уровня (*полномочия переданы КАГ ЛО на основании областного закона от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ в редакции Закона Ленинградской области от 13 апреля 2015 года № 32-оз*);

**6. Полномочия в области архитектуры и градостроительства, осуществление, которых передается в администрацию муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области на основе ежегодных соглашений между муниципальными образованиями** (*приведено в соответствии с Соглашением от 23 марта 2015 г. № 11/1.0-11*):

- 1) Рассмотрение вопросов внесения изменений в документы территориального планирования (генеральный план поселения).
- 2) Рассмотрение и согласование местных нормативов градостроительного проектирования поселения.
- 3) Рассмотрение вопросов внесения изменений в правила землепользования и застройки поселения.
- 4) Рассмотрение документации по планировке территории и подготовка заключения для утверждения.
- 5) Подготовка предложений по резервированию территорий в целях реализации документов территориального планирования поселения.
- 6) Осуществление мониторинга реализации градостроительной и проектной документации.
- 7) Подготовка заключений для согласования в установленном порядке проектов документов территориального планирования РФ, Ленинградской области и других субъектов РФ, проектов документации по планировке территории, разработанных по решению органов государственной власти РФ, субъектов РФ в соответствии с ГрК РФ, проектов документов территориального планирования муниципальных районов, смежных со Всеволожским районом, в случае если затрагиваются интересы МО «Куйвозовское сельское поселение».
- 8) Подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков для проектирования объектов капитального строительства (подлежащих экспертизе в соответствии со ст.49 ГрК РФ).
- 9) Подготовка заключений по проектной документации объектов, на которые не требуется прохождение экспертизы на соответствие техническим регламентам.
- 10) Подготовка и выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства



*(полномочия переданы КАГ ЛО на основании областного закона от 7 июля 2014 г. № 45-ОЗ в редакции Закона Ленинградской области от 13 апреля 2015 года № 32-оз);*

11) Подготовка и выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.

12) Обязанности по согласованию переустройства и перепланировки жилых помещений

13) Обязанности по определению порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений.

14) Подготовка Акта приемки, переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

15) Участие в работе комиссии по приемке, переустройству и (или) перепланировке жилого помещения.

16) Подготовка и выдача заключений о разделе жилых помещений и земельных участков.

17) Подготовка и выдача заключений по формированию земельных участков *(раздел, объединение и т.д., кроме формирования земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, так как передача части полномочий органов местного самоуправления поселений органам местного самоуправления муниципальных районов предусматривается только в отношении полномочий по решению вопросов местного значения, а не в отношении отдельных государственных полномочий).*

#### **7. Перечень части полномочий в области архитектуры и градостроительства, которые передаются в администрацию Всеволожского муниципального района согласно федеральному закону № 136-ФЗ**

1) Организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора *(полномочия должны быть переданы Всеволожскому муниципальному району согласно федеральному закону № 136-ФЗ);*

2) Участие в работе комиссий по расследованию причин аварий на строящихся и законченных строительством объектах капитального строительства в соответствии с установленным порядком;

3) Согласование актов выноса в натуру осей зданий, сооружений, дорог в соответствии с разработанными и утвержденными проектами;

4) Рассмотрение и согласование предпроектной и проектной документации;

5) Рассмотрение и подготовка решения о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

6) Проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надёжности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации,

выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

7) Подготовка и выдача заключений о возможности раздела земельного участка и домовладения;

8) Содействие в развитии сельскохозяйственного производства, создание условий для развития малого и среднего предпринимательства;

9) По организации теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2011 года N 190-ФЗ «О теплоснабжении» *(полномочия должны быть переданы Всеволожскому муниципальному району согласно федеральному закону № 136-ФЗ);*

10) О сфере водоснабжения и водоотведения в соответствии с Федеральным законом «О водоснабжении и водоотведении» *(полномочия должны быть переданы Всеволожскому муниципальному району согласно федеральному закону № 136-ФЗ);*

11) Разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования, требования к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации *(полномочия должны быть переданы Всеволожскому муниципальному району согласно федеральному закону № 136-ФЗ);*

12) Утверждение и реализация муниципальных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, организация проведения энергетического обследования многоквартирных домов, помещения в которых составляют муниципальный жилищный фонд в границах муниципального образования, организация и проведение иных мероприятий, предусмотренных законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности *(полномочия должны быть переданы Всеволожскому муниципальному району согласно федеральному закону № 136-ФЗ);*

13) Создание муниципальной пожарной охраны *(полномочия должны быть переданы Всеволожскому муниципальному району согласно федеральному закону № 136-ФЗ);*

14) Другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 6. Предоставление земельных участков на территории Куйвозовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области**

1. 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 Всеволожского муниципального района, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Куйвозовского сельского поселения.

2. До разграничения государственной собственности на землю и государственной регистрации права муниципальной собственности на землю распоряжение земельными участками на территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – сельское поселение) осуществляется администрацией МО «Куйвозовское сельское» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

3. Предоставление земельных участков осуществляется в соответствии с «Положением о порядке распоряжения земельными участками на территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, находящимися в муниципальной собственности, а так же государственная собственность на которые не разграничена» от 09 апреля 2015 года № 8. Указанные положения разработаны в целях обеспечения прав и законных интересов граждан и организаций в сфере земельных отношений на территории МО «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 29.12.2014) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.01.2015), Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ (ред. от 24.11.2014) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4. Распоряжение земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – сельское поселение), осуществляется администрацией МО «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области постановлениями администрации сельского поселения.

5. В порядке и случаях, установленных действующим законодательством, администрация МО «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее - администрация):

5.1 передает земельные участки в собственность, аренду, постоянное бессрочное пользование и безвозмездное пользование с заключением соответствующих договоров;

5.2 осуществляет подготовку, организацию и проведение аукциона по продаже земельных участков, или аукциона на право заключения договора аренды земельных участков.

5.3 осуществляет подготовку, утверждение и официальное опубликование (обнародование) административных регламентов по порядку предоставления муниципальных услуг в сфере деятельности по исполнению полномочий по распоряжению земельными участками;

5.4 разрабатывает и утверждает порядок заключения договоров аренды, купли-продажи, постоянного (бессрочного) пользования и безвозмездного пользования земельными участками и утверждает типовые формы указанных документов;

5.5 осуществляет подготовку проектов планировки территории, проектов межевания территории, утверждает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории для предоставления земельных участков;

5.6 принимает решения об образовании, разделе, уточнении границ земельных участков;

5.7 принимает решения об установлении публичных и (или) частных сервитутов в соответствии с действующим законодательством РФ;

5.8 осуществляет контроль за исполнением условий заключенных договоров и принятие мер, направленных на расторжение заключенных договоров в случае нарушения их условий, принимает решения о прекращении прав на земельные участки;

5.9 разрешает использование земель или земельного участка без предоставления, в целях, предусмотренных пунктом 1 статьи 39.34 Земельного кодекса Российской Федерации;

5.10 принимает решение об обмене земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности;

5.11 принимает решение о перераспределении земель и (или) земельных участков или подписывает соглашение о перераспределении земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности;

5.12 осуществляет подготовку заявления о безвозмездной передаче земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в муниципальную собственность;

5.13 принимает решение о предварительном согласовании предоставления или отказе в предоставлении земельного участка;

5.14 утверждает проекты границ земельных участков в соответствии с возможными вариантами их выбора;

5.15 принимает решения и изымает земельные участки, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд;

5.16 осуществляет предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, на которых расположены здание, строение, сооружение;

5.17 осуществляет предоставление для строительства земельных участков, в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, лицу, с которым органом местного самоуправления поселения заключен договор о развитии застроенной территории;

5.18 принимает решение о предварительном согласовании о предоставлении или отказе в предоставлении земельных участков;

5.19 осуществляет администрирование платежей за землю в бюджетную систему Российской Федерации;

5.20 организует муниципальный земельный контроль.

6. В порядке и случаях, установленных действующим законодательством, совет депутатов МО «Куйвозовское сельское поселение»:

6.1 устанавливает в пределах действующего законодательства общеобязательные правила, регулирующие порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена;

6.2 утверждает методику расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности на очередной финансовый год;

6.3 утверждает перечень услуг, необходимых и обязательных по исполнению полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и собственностью на которые не разграничена.

## **7. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых из муниципальных земель или земель, государственная собственность на которые не разграничена.**

7.1 Предельные размеры земельных участков, предоставляемых из муниципальных земель или земель, государственная собственность на которые не разграничена приведены в табл. 1.

Таблица 1 – Предельные размеры земельных участков

№ п./п.	Целевое назначение участка	Предельные размеры формируемых земельных участков предоставляемых гражданам, га	
		минимальные	максимальные
Предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности*			
1.	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	1,00	50,00
2.	Для садоводства	0,05	0,12
3.	Для дачного строительства	0,05	0,20
4.	Для ведения огородничества	0,01	0,10
5.	Для ведения животноводства	0,01	5,00
Предоставляемые гражданам в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности Куйвозовского сельского поселения**			
6.	Для размещения одного жилого дома с хозяйственными постройками в зоне жилой застройки	0,06	0,50
7.	Для ведения личного подсобного хозяйства	-	0,25
8.	Для индивидуального жилищного строительства	0,06	0,15

\* Областной закон «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство» от 29.10.2003 № 83-оз с последующими изменениями.

\*\*Решения Совета депутатов муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» № 33 и № 34 от 28.03.2006.

7.2 В случаях, когда федеральным законом или законом субъекта Федерации установлены нормы предоставления больше, чем указаны в табл. 1, применяются нормы, установленные этими законами.

7.3 Для целей, не указанных в части 7, статьи 5 настоящих Правил, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в

установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с настоящими ПЗЗ.

## **Статья 6. Межведомственная земельная комиссия**

6.1 Межведомственная земельная комиссия по землепользованию и застройке (далее – Земельная комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом при главе администрации муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района, Ленинградской области и формируется для создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки территории Куйвозовского сельского поселения.

6.2 Процедурные вопросы предоставления земельных участков на территории Куйвозовского сельского поселения

6.3 Процедурные вопросы предоставления земельных участков на территории Куйвозовского сельского поселения осуществляются в соответствии с административными регламентами оказания муниципальных услуг в сфере распоряжения земельными участками.

6.4 Администрация Куйвозовского сельского поселения создает межведомственную земельную комиссию и устанавливает официальный источник опубликования информации о распоряжении земельными участками в случаях, предусмотренных ЗК РФ.

6.5 Заявления по земельным участкам для принятия решений в сфере деятельности органов МСУ Куйвозовского сельского поселения должны быть зарегистрированы администрацией в день подачи такого заявления.

6.6 Отдел по имущественным и земельным отношениям администрации на основании заявлений физических и юридических лиц готовит документы для рассмотрения на межведомственной земельной комиссии и оформляет протоколом принятые решения.

6.7 Документы, предоставленные заинтересованными лицами для принятия решений по земельным участкам для принятия решений в сфере деятельности органов МСУ Куйвозовского сельского поселения, предварительно рассматриваются на заседаниях межведомственной земельной комиссии, которая принимает решения рекомендательного характера в соответствии с ее компетенцией, установленной Положением о земельной комиссии.

## **Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом при главе администрации муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района, Ленинградской области и формируется для создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки территории Куйвозовского сельского поселения.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Градостроительным, Земельным, Гражданским кодексами Российской Федерации, другими федеральными законами, законами Ленинградской области,

нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления Куйвозовского сельского поселения, а также Положением о составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проектов Правил.

3. Комиссия формируется, реорганизуется и ликвидируется главой администрации Куйвозовского сельского поселения. Направления деятельности Комиссии определяются главой администрации муниципального образования.

4. Компетенция и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки распространяется как на всю территорию Куйвозовское сельского поселения, так и на отдельные части территории муниципального образования.

5. Состав Комиссии и порядок формирования Комиссии:

1) Персональный состав Комиссии, изменения, вносимые в её персональный состав, утверждаются постановлением главы администрации муниципального образования.

2) В состав Комиссии включаются представители Совета депутатов муниципального образования, уполномоченных органов администрации поселения и муниципального района.

3) В состав Комиссии могут быть включены представители государственных органов и служб, научных, строительных и проектных организаций, общественных организаций и объединений – в количестве не более одной трети от общего состава Комиссии.

4) По решению Комиссии на заседания могут быть приглашены третьи лица, обладающие специальными знаниями по вопросам в области планирования, развития и обустройства территории, сохранения окружающей среды и т.п.

5) Персональный состав Комиссии по подготовке Проекта правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» утверждается постановлением администрации Куйвозовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Председатель Комиссии – заместитель главы администрации;

Заместитель председателя Комиссии – начальник отдела по ЖКХ, транспорту, земельным и имущественным отношениям;

Секретарь Комиссии – ведущий специалист-землеустроитель отдела по ЖКХ, транспорту, земельным и имущественным отношениям;

Члены Комиссии: главный специалист – юрист, депутаты совета депутатов (3 человека), главный специалист управления архитектуры и градостроительства муниципального образования «Всеволожский муниципальный район».

6. Основные задачи Комиссии:

1) подготовка проекта правил землепользования и застройки;

2) рассмотрение предложений юридических и физических лиц по проекту Правил;

3) организация и рассмотрение результатов публичных слушаний по проекту Правил;

4) рассмотрение предложений о внесении изменений в утвержденные Правила;

5) рассмотрение предложений о предоставлении условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства;

6) рассмотрение предложений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. Задачи Комиссии в области регулирования других вопросов землепользования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства:

1) рассмотрение заявлений юридических и физических лиц о предварительном согласовании и предоставлении земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории Куйвозовское сельского поселения;

2) рассмотрение условий проведения конкурсов и торгов по продаже права собственности или права аренды земельного участка;

3) рассмотрение актов выбора земельных участков;

4) рассмотрение предложений об установлении сервитутов и обременений на конкретные земельные участки в соответствии с законодательством;

5) установление границ землепользований;

6) определение способа информирования граждан о предоставлении земельного участка, о необходимости проведения работы по выявлению учёта мнения граждан, определение территории, на которой должно быть проведено изучение общественного мнения;

7) рассмотрение и утверждение результатов инвентаризации земель;

8) установление требований возмещения убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости, переселение жителей, перенос сооружений и инженерных коммуникаций, строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, соблюдения сроков строительства, благоустройства территорий;

9) рассмотрение спорных вопросов между правообладателями земельных участков в соответствии с законодательством.

8. Порядок деятельности Комиссии.

1) Порядок деятельности Комиссии по подготовке Проекта правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» утверждён постановлением администрации Куйвозовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 276 от 03.09.2010 г., приложение 2.

9. Основные функции Комиссии.

1) Организация процесса последовательного формирования и совершенствования системы регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования, в том числе обеспечения подготовки проекта Правил и внесение изменений в них.



2) Рассмотрение предложений заинтересованных лиц в связи с разработкой проекта Правил и предложений о внесении изменений в Правила.

3) Рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4) Рассмотрение вопросов об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства до утверждения Правил землепользования и застройки.

5) Рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6) Подготовка на имя главы администрации заключений по вопросам землепользования и застройки, рекомендаций о предоставлении специальных согласований и разрешений по вопросам землепользования и застройки, рекомендаций об издании правовых актов по вопросам землепользования и застройки.

7) Организация и проведение публичных слушаний, подготовка заключений о результатах публичных слушаний, а также рекомендаций в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением об организации и порядке проведения публичных слушаний на территории муниципального образования, утвержденным Решением Совета депутатов муниципального образования от 25.12.2009 №28.

8) Иные функции, в соответствии с действующим законодательством.

#### 10. Права Комиссии:

1) запрашивать от предприятий и организаций, независимо от форм собственности, информацию, необходимую для осуществления своей деятельности;

2) запрашивать от структурных подразделений администрации муниципального образования (или от конкретных специалистов администрации муниципального образования) представление официальных заключений и иных материалов, относящихся к рассматриваемым Комиссией вопросам;

3) привлекать в необходимых случаях независимых экспертов и специалистов для анализа материалов и подготовке рекомендаций и решений по рассматриваемым Комиссией вопросам;

4) вносить предложения о внесении изменений и дополнений в Правила;

5) вступать в переписку с заинтересованными лицами, направившими предложения по проекту правил землепользования и застройки;

6) осуществлять иные права, связанные с деятельностью Комиссии в соответствии с действующим законодательством.

#### 11. Финансовое и материально-техническое обеспечение деятельности Комиссии

1) Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

2) Материально-техническое обеспечение деятельности Комиссии осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования.

## **Статья 8. Порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц**

1. С момента опубликования постановления о подготовке проекта Правил заинтересованные лица вправе направлять предложения по подготовке проекта Правил.

2. Предложения могут быть направлены в адрес администрации муниципального образования для передачи предложений в Комиссию (с пометкой «В комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки»):

1) по электронной почте (E-mail: [adm-Kyivozy@yandex.ru](mailto:adm-Kyivozy@yandex.ru));

2) по почте или непосредственно в администрацию на бумажном носителе (адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Куйвозы, ул. Александрова, д.6).

3. Предложения подлежат обязательной регистрации в администрации муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение».

4. Предложения в проект Правил землепользования и застройки должны быть логично изложены в письменном виде (напечатаны либо написаны разборчивым почерком) за подписью лица, их изложившего, с указанием его полных фамилии, имени, отчества, обратного адреса и даты подготовки Предложений.

5. Направленные материалы возврату не подлежат.

6. Комиссией рассматриваются предложения, поступившие до окончания публичных слушаний по проекту Правил.

## **Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке, участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

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

2. Администрация Куйвозовского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими ПЗЗ всем желающим путем:

1) публикации Правил и открытой продажи их копий в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком;

2) размещения Правил на официальном сайте в сети Интернет Куйвозовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

3) создания условий для ознакомления с настоящими ПЗЗ в полном комплекте, с входящими в их состав картографическими и иными документами в администрации сельского поселения;

4) предоставления структурным подразделениям администрации, физическим и юридическим лицам, по их запросам, 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.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, предусмотренном настоящими ПЗЗ.

## **Статья 10. Выявление и учёт мнения населения о градостроительной деятельности**

1. Участниками публичных слушаний считаются:

1) заинтересованная общественность (жители муниципального образования, зарегистрированные по месту жительства в границах территории проведения публичных слушаний и достигшие к моменту проведения публичных слушаний 18 лет; представители органов местного самоуправления муниципального образования (администрации и Совета депутатов); граждане, общественные объединения и юридические лица, органы государственной власти Российской Федерации и Ленинградской области, интересы которых прямо или косвенно могут быть затронуты в случае реализации принимаемого органом местного самоуправления решения;

2) заказчик проведения публичных слушаний (заинтересованное лицо) и его представители;

3) представители разработчика проектов, выносимых на публичные слушания.

2. Права и законные интересы жителей Куйвозовского сельского поселения по вопросам градостроительной деятельности, оказывающей негативное влияние на окружающую природную среду и жизнедеятельность населения, могут представлять:

1) депутаты;

2) администрация Куйвозовского сельского поселения;

3) старосты сельских населенных пунктов;

4) органы территориального общественного самоуправления;

5) общественные организации и объединения граждан.

3. Согласования интересов граждан и частных интересов инвесторов, осуществляющих градостроительную деятельность, муниципальных и общественных интересов проводятся с целью выявления общих социально значимых приоритетов и обеспечения механизмов их последующей реализации.

4. Выявление мнения граждан организуют структурные подразделения администрации Куйвозовского сельского поселения на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта капитального строительства, его характеристиках, заказчике. Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия при рассмотрении первичной заявки заказчика проведения данного опроса.

5. Основными методами выявления интересов жителей являются:

1) проведение схода с участием не менее 50% жителей населенного пункта (части населенного пункта, улицы, дома и т.д.) с принятием решений по вопросам простым большинством голосов;

2) проведение конференции жителей при участии большинства делегатов от соответствующей территории с принятием решений простым большинством голосов от числа присутствующих;

3) получение решения органа территориального общественного самоуправления;

4) проведение опроса граждан;

5) организация публичных слушаний;

6) иные методы в соответствии с законодательством.

6. Предложения и замечания граждан, депутатские запросы подаются в письменном виде в администрацию Куйвозовского сельского поселения и могут учитываться при подготовке решений администрации по вопросам размещения объектов, изменения видов разрешенного использования земельных участков, изменения параметров строительства объектов.

7. В случае отклонения предложений и замечаний администрация Куйвозовского сельского поселения ставит в известность заинтересованные общественные или иные организации, отдельных граждан о принятом решении с обоснованием причин отказа в месячный срок со дня принятия решения.

8. Комиссия подводит итоги выявления мнения населения и готовит заключение об их результатах, которое направляет главе администрации сельского поселения для принятия им окончательного решения.

### **Статья 11. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Куйвозовского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки в отношении отдельных частей территории сельского поселения применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истёк.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти участки и объекты:

1) имеют вид/виды использования, которые не установлены, как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных в градостроительных регламентах настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Постановлением главы администрации Куйвозовского сельского поселения может быть придан статус несоответствия:

1) производственным и иным объектам, функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, в результате чего значительно снижается стоимость этих объектов;

2) объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - проездов, инженерно-технических коммуникаций или объектов капитального строительства.

### ***Глава 3. Положения об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами***

#### **Статья 12. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории сельского поселения, разрешенным считается такой вид использования, который соответствует:

1) градостроительным регламентам использования территории;

2) ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории;

3) иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с перечнем разрешённых и условно разрешённых видов деятельности и Классификатором.

3. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке Куйвозовского сельского поселения.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

1) 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;

2) правообладателем направлено уведомление в орган местного самоуправления Куйвозовского сельского поселения 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.

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном ГрК РФ и настоящими ПЗЗ.

7. В случаях если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, то решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается органами исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченными Правительством Ленинградской области.

8. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением линейных объектов и других случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

9. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации, телевидения и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным при условии соблюдения технических регламентов.

## **Статья 12. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Вспомогательные виды разрешенного использования – виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования, и осуществляемые совместно с ними.

2. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны. Санитарно-защитные зоны объектов могут распространяться только в границах территориальной зоны, в которую входит данный объект.

3. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и

условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

1) проезды общего пользования;

2) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

4) благоустроенные, в том числе озелененные, площадки для кратковременного отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

5) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную безопасность.

4. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пунктах 1 и 3 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

5. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, строений, сооружений основных видов разрешенного использования, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

6. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

7. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими ПЗЗ к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено уполномоченным органом местного самоуправления Куйвозовского сельского поселения.

### **Статья 13. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства устанавливается в случаях, когда вид использования может

оказывать негативное воздействие на окружающую среду, но сведения об этом или размеры такого влияния не установлены. Разрешение на условно разрешенный вид использования устанавливается через процедуру публичных слушаний с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску возможного негативного воздействия.

2. Таким образом, целесообразно применять условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в отношении объектов, характеристики которых не удастся определить в период подготовки Правил. В этом случае, ответственность по доказательству соответствия объекта разрешенному использованию ложится на собственника объекта, который при необходимости совершить сделку, либо осуществить реконструкцию, развитие своего объекта должен предъявить органу местного самоуправления доказательства о не причинении вреда окружающей природной среде и среде жизнедеятельности населения соответствующим объектом капитального строительства.

#### **Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, которые отсутствуют в перечне видов разрешенного использования. Порядок предоставления на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства регламентируется ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном настоящими Правилами.

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 может размещаться 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 ПЗЗ 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 поселения.

9. На основании указанных в ч. 8 рекомендаций Комиссии глава администрации Куйвозовского сельского поселения 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 соответствии с ч. 11 ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён 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.

## ***Глава 4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления***

### **Статья 15. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка проекта планировки территории в границах Куйвозовского сельского поселения осуществляется в целях выделения планировочной структуры, определения параметров её развития, определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения, объектов регионального значения, объектов федерального значения.

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков в соответствии с требованиями ст. 42, 43, 44 ГрК РФ.

Подготовка указанной документации должна осуществляться в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления Куйвозовского сельского поселения по его инициативе, либо на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

1) Подготовка документации по планировке территории, в отношении которой заключены договоры о её развитии, осуществляется лицами, с которыми заключены такие договоры.

2) Подготовка проекта планировки земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, осуществляется этим юридическим лицом.

3) Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой администрации Куйвозовского сельского поселения в течении 14 рабочих дней со дня поступления указанных заявлений.

4. Подготовка проекта планировки и проекта межевания на территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, с учётом протоколов публичных слушаний по указанным проектам, заключений о результатах публичных слушаний в порядке, установленном ст. 45 и ст. 46 ГрК РФ.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения Комитетом архитектуры и градостроительства Ленинградской области подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, порядок проведения которых установлен «Положениями о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», утверждённых решением совета депутатов МО Куйвозовское сельское поселение 11 февраля 2014 г. № 1 и главой 5 настоящих Правил.

6. Решение Главы администрации Куйвозовского сельского поселения и проведение публичных слушаний не требуются в случаях подготовки документации по планировке территории:

1) физическими или юридическими лицами, с которыми заключены договора о комплексном освоении или развитии застроенной территории;

2) некоммерческими организациями, созданными гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

3) территории для размещения линейных объектов в границах лесного фонда.

Подготовка документации по планировке и межеванию территории в этих случаях осуществляется в порядке, установленном для подготовки документации, разрабатываемой по решению органа местного самоуправления в соответствии с положениями части 1 и части 1<sup>1</sup> ст. 46 ГрК РФ.

7. Орган местного самоуправления с учётом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении документации по планировке территории для рассмотрения и утверждения в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в соответствии с Положением «О порядке утверждения проектов планировки территории, проектов межевания территории, подготовленных на основании решения органов местного самоуправления Ленинградской области» (приказ Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 27 декабря 2014 г. № 7) или об отклонении такой документации и о направлении её на доработку с учётом указанных протоколов и заключения.

8. На основании документации по планировке территории, утверждённой Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, совет депутатов Куйвозовского сельского поселения вправе давать предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

9. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация в отношении отдельных земельных участков и объектов капитального строительства применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

10. Органы местного самоуправления Куйвозовского сельского поселения после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

1) о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки территории в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

2) о разработке новой документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила.

11. Использование настоящих Правил обязательно при подготовке проектов межевания подлежащих застройке территорий, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также при определении границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

12. В случае принятия органом местного самоуправления решения о включении каких-либо земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, относящихся к функциональной зоне С-3 (для размещения дачных или садоводческих объединений) в границы населённых пунктов – разделение, объединение земельных участков, вошедших после утверждения генерального плана Куйвозовского сельского поселения, ограничивается до постановки на государственный кадастровый учёт границ указанных населённых пунктов).

13. На основании п. 2.1.12 «Нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области», утверждённых Постановлением Правительства Ленинградской области (в действующей редакции) минимальный размер земельного участка, для которого должен в обязательном порядке выполняться проект планировки территории, составляет 3 га.

14. Образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории:

- 1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
- 2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;
- 3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;
- 4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;
- 5) для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

## **Статья 15-1. Положения о подготовке документации по планировке территорий садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений**

1. Так как с 1 марта 2015 г. отменяется действие ст. 32 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ, регламентирующей подготовку проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, то далее рассматриваются отдельные позиции, связанные с особенностями подготовки проектов планировки и межевания территорий таких объединений (см. ст.15 настоящих Правил).

2. Организация и застройка территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории.

3. Организация территории огороднического некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта межевания территории.

4. Подготовка и утверждение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории осуществляются в соответствии с ГрК РФ. Проект планировки территории и (или) проект межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения до их утверждения должны быть одобрены общим собранием членов соответствующего объединения (собранием уполномоченных).

5. Разработка проектов планировки и межевания территорий садоводческих или дачных некоммерческих объединений, предусмотренных генеральным планом Куйвозовского сельского поселения, осуществляется на основе постановления главы администрации поселения в соответствии с требованиями: технических регламентов, федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015), в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. «Актуализированная редакция СНиП 53-02-97\* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан. Здания и сооружения», а также земельным и градостроительным законодательством, Правилами землепользования и застройки Куйвозовского сельского поселения, Правилами благоустройства муниципального образования, РНПП Ленинградской области.

6. Для существующих садоводческих, дачных и других некоммерческих объединений граждан, планировка которых сложилась, допускается разработка проектов межевания территорий, в которых будут определены границы и координаты характерных точек индивидуальных земельных участков и участков общего пользования такого объединения для постановки таких границ на кадастровый учет.

## ***Глава 5. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки***

### **Статья 16. Основные понятия**

1. Публичные слушания - форма реализации права местного населения муниципального образования на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов и принятия решений по общественно значимым вопросам местного значения.

2. Заинтересованная общественность - жители муниципального образования, зарегистрированные по месту жительства в границах территории проведения публичных слушаний и достигшие к моменту проведения публичных слушаний 18 лет; представители органов местного самоуправления муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» (представители администрации и совета депутатов); граждане, представители общественных объединений и юридических лиц, органов государственной власти Российской Федерации и Ленинградской области, интересы которых прямо или косвенно могут быть затронуты в случае реализации принимаемого органом местного самоуправления решения.

3. Заказчик проведения публичных слушаний (заинтересованное лицо) - физическое или юридическое лицо. орган местного самоуправления, орган государственной власти Российской Федерации и Ленинградской области, подавшие заявление (обращение) о проведении публичных слушаний.

4. Территория проведения публичных слушаний - предполагаемая зона воздействия обсуждаемого проекта или вопроса, в пределах которой выявляется мнение заинтересованной общественности.

### **Статья 17. Цели публичных слушаний**

1. Информирования общественности и органов местного самоуправления муниципального образования о фактах и существующих мнениях по обсуждаемой теме;

2. Выявление общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;

3. Осуществление связи - диалога органов местного самоуправления с общественности муниципального образования;

4. Подготовки предложений и рекомендаций по обсуждаемому вопросу;

5. Учета мнения общественности при принятии решении органами местного самоуправления муниципального образования.

### **Статья 18. Результаты публичных слушаний**

1. Заключение о результатах проведения публичных слушаний подлежит опубликованию в газете «Всеволожские вести» в сроках, установленных действующим законодательством;

2. Содержание протокола результатов публичных слушаний, заключение о результатах проведения публичных слушаний носят рекомендательный характер и учитываются органами местного самоуправления при принятии решений;

3. Отрицательное заключение о результатах проведения публичных слушаний является основанием для отказа в реализации проекта предмета публичных слушаний органом местного самоуправления только в случае выявления в процессе слушаний несоответствия проекта требованиям действующего законодательства;

4. Публичные слушания могут быть признаны состоявшимися или несостоявшимися;

5. Основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися является нарушение порядка информирования заинтересованной общественности о проведении публичных слушаний и отсутствие выставки. В иных случаях публичные слушания считаются состоявшимися. Отрицательное заключение заинтересованной общественности по обсуждаемому вопросу не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися. Неявка заинтересованной общественности на публичные слушания не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

### **Статья 19. Инициатива проведения публичных слушаний**

1. Публичные слушания проводятся по инициативе населения, совета депутатов муниципального образования или главы муниципального образования;

2. Для реализации инициативы населения о проведении публичных слушаний: создается инициативная группа граждан численностью не менее 10 человек. Инициативная группа граждан реализует инициативу проведения публичных: слушаний путем направления в совет депутатов обращения в письменном виде. Обращении указывается наименование проекта муниципального правового акта, который предлагается обсудить на публичных слушаниях. К обращению прилагаются: проект муниципального правового акта; подписи в количестве процентов жителей поселения, обладающих избирательным правом поддерживающих инициативу проведения публичных слушаний. Порядок процедура реализации населения о проведении публичных слушаний определены Уставом муниципального образования.

### **Статья 20. Назначение публичных слушаний**

1. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или совета депутатов муниципального образования, назначаются советом депутатов муниципального образования;

2. Публичные слушания, проводимые по инициативе главы муниципального образования, назначаются главой муниципального образования.

### **Статья 21. Вопросы, выносимые на публичные слушания**

1. Проект Устава муниципального образования, а также проект муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в Уста муниципального образования, кроме случаев, когда изменения в Устав вносятся исключительно в целях приведения закрепляемых в Уставе вопросов местного значения и полномочий по их решению в соответствие с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами;

2. Проект местного бюджета и отчет о его исполнении;

3. Проекты планов и программ развития муниципального образования проект муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений планы и программы развития муниципального образования;

4. Проект изменений в правила землепользования и застройки;

5. Проект изменений в генеральный план;

6. Проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

7. Вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

8. Вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

9. Вопросы о преобразовании муниципального образования;

10. Вопросы об установлении публичного сервитута;

11. Иные вопросы в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

## **Статья 22. Органы, уполномоченные на проведение публичных слушаний**

1. Органом, уполномоченным на подготовку и проведение публичных слушаний является комиссия по подготовке и проведению публичных слушаний создаваемая постановлением главы администрации, с включением в её состав депутатов, которых делегировал совет депутатов в данную комиссию, исключением случаев, когда в соответствии с Градостроительным кодексом проведение публичных слушаний осуществляет комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки, состав и порядок деятельности которых утверждается главой администрации. В состав комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки так же включают депутатов, которых делегировал совет депутатов в данную комиссию.

2. Уполномоченный на проведение публичных слушаний орган:

1) обеспечивает подготовку проекта решения совета депутатов, распоряжений Главы муниципального образования о проведении публичных слушаний;

2) обеспечивает опубликованные решения, распоряжения. проекта муниципального правового акта, выносимого на публичные слушания в газете «Куйвозовский вестник» в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

3) обеспечивает опубликование информационного сообщения о проведении публичных слушаниях в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

4) обеспечивает организацию выставки демонстрационных материалов по предмету публичных слушаний;

5) обеспечивает возможность ознакомления с демонстрационными материалами;

6) обеспечивает регистрацию участников публичных слушаний, с указанием мест их постоянного проживания на основании паспортных данных;

7) ведет стенограмму публичных слушаний;



- 8) определяет порядок выступления на публичных слушаниях;
- 9) устанавливает продолжительность выступления докладчиков и выступающих;
- 10) проводит анализ материалов, предоставленных участникам публичных слушаний;
- 11) оформляет и готовит протокол результатов публичных слушаний;
- 12) оформляет и готовит заключения о результатах публичных слушаний;
- 13) обеспечивает опубликование заключения о результатах публичных слушаний в газете «Всеволожские вести»;
- 14) иные вопросы организации и проведения публичных слушаний.

### **Статья 23. Участники публичных слушаний**

#### **1. Участниками публичных слушаний считаются:**

1) заинтересованная общественность (жители муниципального образования, зарегистрированные по месту жительства в границах территории проведения публичных слушаний и достигшие к моменту проведения публичных слушаний 18 лет; представители органов местного самоуправления муниципального образования (администрации и совета депутатов); граждане, представители общественных объединений и юридических лиц, органов государственной власти Российской Федерации и Ленинградской области, интересы которых прямо или косвенно могут быть затронуты в случае реализации принимаемого органом местного самоуправления решения);

2) представители органов, уполномоченных на проведение публичных слушаний;

3) заказчик проведения публичных слушаний (заинтересованное лицо) и его представители;

4) представители разработчика проектов, выносимых на публичные слушания.

2. Участники публичных слушаний имеют право участвовать в обсуждении, задавать вопросы, высказывать свое мнение. представлять в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган свои предложения и замечания по обсуждаемому вопросу в письменной форме.

3. Предполагаемый состав участников публичных слушаний определяется решением совета депутатов (распоряжением главы муниципального образования) о проведении публичных слушаний по конкретному вопросу.

4. Участие в публичных слушаниях осуществляется на добровольной основе.

### **Статья 24. Источники финансирования публичных слушаний**

1. Источником финансирования расходов на подготовку и проведение публичных слушаний являются собственные средства заказчика проведения публичных слушаний (заинтересованного лица).

### **Статья 25. Принятие решения о проведении публичных слушаний**

1. Лицо, заинтересованное в назначении и проведении публичных слушаний подает мотивированное заявление (обращение) на имя главы муниципального образования с

просьбой о назначении проведения публичных слушаний. В заявлении (обращении) указываются:

- 1) вопрос, выносимый на публичные слушания;
- 2) правовое обоснование заявления (обращения).

К заявлению прилагается документация, выносимая на публичные слушания в составе, согласно требованиям действующего законодательства.

2. По результатам рассмотрения обращения глава муниципального образования или совет депутатов и муниципального образования принимает решение о назначении публичных слушаний либо об отказе в их назначении.

3. Решение об отказе в назначении публичных слушаний должно быть мотивировано. Решение об отказе в проведении публичных слушаний (выписка из протокола заседания совета депутатов или соответствующей комиссии) за подписью главы муниципального образования или председателя соответствующей комиссии направляется заказчику проведения публичных слушаний (заинтересованному лицу) письмом, либо вручается под расписку представителю заинтересованного лица.

4. Решение о проведении публичных слушаний должно содержать:

- 1) вопрос, выносимый на публичные слушания;
- 2) сведения о территориальной границе, в пределах которой проводятся публичные слушания;
- 3) дату и место проведения публичных слушаний;
- 4) сведения об инициаторах публичных слушаний;
- 5) сведения о заказчике проведения публичных слушаний (о заинтересованном лице);
- 6) предполагаемый состав участников публичных слушаний;
- 7) форму оповещения жителей публичного образования о проведении публичных слушаний;
- 8) порядок ознакомления и получения документов, предполагаемых к рассмотрению;
- 9) наименование органа, уполномоченного на проведение публичных слушаний.

5. Решение считается принятым, если за него проголосовало более 50 процентов от установленного Уставом количества депутатов совета депутатов.

## **Статья 26. Информирование общественности о проведении публичных слушаний**

1. Жители поселения не позднее чем за 10 дней до дня проведения публичных слушаний, оповещаются о месте и времени их проведения через средства массовой информации или иным способом, обеспечивающим информирование жителей поселения о проведении публичных слушаний.

2. Формы информирования общественности о проведении публичных слушаний по конкретным проектам и вопросам, выносимым на публичные слушания, определяет действующее законодательство.

3. Информационное сообщение о проведении публичных слушаний должно содержать следующую информацию:

- 1) вопрос, выносимый на публичные слушания;
- 2) сведения о территориальной границе, в пределах которой проводятся публичные слушания;
- 3) дату и место проведения публичных слушаний;
- 4) сведения об инициаторах публичных слушаний;
- 5) сведения о заказчике проведения публичных слушаний (о заинтересованном лице);
- 6) предполагаемый состав участников публичных слушаний;
- 7) формы оповещения жителей муниципального образования о проведении публичных слушаний;
- 8) порядок ознакомления и получения документов, предполагаемых к рассмотрению;
- 9) наименование органа, уполномоченного на проведение публичных слушаний.

**Статья 27. Предоставление доступа к обсуждению документации, организации выставки, организации ответов на вопросы заинтересованной общественности**

1. Со дня опубликования информационного сообщения о проведении публичных слушаний до дня проведения публичных слушаний для заинтересованной общественности в период рабочего времени уполномоченным органом предоставляется возможность ознакомления с обсуждаемыми материалами. Заинтересованная общественность имеет право на ознакомление с обсуждаемыми материалами путём посещения выставки или путём обращения в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган.

2. Выставка должна быть организована уполномоченным на проведение публичных слушаний органом не позднее чем через 5 дней со дня опубликования информационного сообщения о проведении публичных слушаний. Помещение для выставки определяется распоряжением главы муниципального образования или решением совета депутатов Муниципального образования предпочтительно на территории, предполагаемой для реализации обсуждаемого проекта муниципального правового акта. В случае необходимости оплата за аренду помещения производится за счет заказчика проведения публичных слушаний (заинтересованного лица).

3. На выставке должны быть представлены следующие материалы:

- 1) Решение о проведении публичных слушаний, принятое уполномоченным на то органом или должностным лицом;
- 2) извещение о проведении публичных слушаний с указанием выходных данных средств массовой информации;
- 3) документация по предмету публичных слушаний;
- 4) пояснительная записка к документации;

5) копии согласований документации в случае, если такие согласования требуют действующее законодательство;

б) иные информационные и демонстрационные материалы, обеспечивающие полноту и достоверность информирования граждан о предмете публичных слушаний.

4. Заинтересованная общественность имеет право обращаться в уполномоченный орган с письменными предложениями и замечаниями по обсуждаемому проекту муниципального правового акта или вопросу. Письменные предложения и замечания подлежат обязательной регистрации в администрации поселения, рассмотрению уполномоченным органом и включению в протокол публичных слушаний.

### **Статья 28. Сроки, время и место проведения публичных слушаний**

1. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования до дня опубликования заключения о результатах

Проведения публичных слушаний по конкретному вопросу или проекту определяет действующее законодательство

2. Продолжительность публичных слушаний зависит от предмета публичных слушаний.

3. Публичные слушания проводятся:

- 1) в рабочие дни - с 18.00
- 2) в не рабочие дни - с 12.00

В праздничные дни публичные слушания не назначаются.

4. Публичные слушания проводятся в общественных зданиях, предпочтительно на территории, предполагаемой для реализации обсуждаемого проекта муниципального правового акта.

### **Статья 29. Проведение публичных слушаний**

1. Документация, а также демонстрационные и информационные материалы для проведения публичных слушаний предоставляется в составе, представленном на выставке.

2. Публичные слушания проводятся в соответствии с регламентом установленным настоящим Положением.

### **Статья 30. Протокол результатов публичных слушаний**

1. Уполномоченный орган по результатам публичных слушаний оформляет протокол результатов публичных слушаний по установленной форме (далее Протокол).

2. Протокол включает вводную, описательную и заключительную части. Вводная часть должна содержать:

- 1) дату утверждения Протокола главой администрации;
- 2) вопрос, выносимый на публичные слушания;
- 3) сведения о заказчике проведения публичных слушаний (о заинтересованном лице).
- 4) состав обсуждаемых (демонстрационных) материалов;

5) информацию о дате и наименовании средств массовой информации, в которых были опубликованы информационные сообщения о проведении публичных слушаний;

6) перечень проведенных органом общественных обсуждений обсуждаемых материалов (встреч с заинтересованными лицами и гражданами в организациях, по месту жительства, выступлений в средствах массовой информации);

7) дату, место и время проведения публичных слушаний.

3. Описательная часть Протокола должна содержать:

1) список присутствующих представителей: администрации, совета депутатов, заказчика проведения публичных слушаний (заинтересованные лица) и общее количество заинтересованной общественности;

2) содержание поступивших в уполномоченный орган предложений и замечаний заинтересованных лиц и граждан, высказанных в отношении обсуждаемых материалов;

3) рекомендации уполномоченного органа по каждому из поступивших предложений и замечаний от заинтересованных лиц и граждан;

4) итоги выявления общественных предпочтений.

4. Заключительная часть Протокола должна содержать заключение уполномоченного органа о результатах проведения публичных слушаний.

5. К Протоколу прилагаются:

1) копия решения совета депутатов или распоряжения главы муниципального образования о назначении публичных слушаний;

2) копии предложений и замечаний заинтересованных лиц и граждан, поступивших в письменном виде в уполномоченный орган в период проведения публичных слушаний;

5. Протокол подписывается членами органа, уполномоченного на подготовку и проведение публичных слушаний (заинтересованным лицом) и утверждается главой администрации. Срок подготовки Протокола не должен превышать 5 рабочих дней.

6. Утвержденный в порядке, установленном настоящим Положением Протокол публичных слушаний в течение трех дней передается на хранение в администрацию. Лист регистрации участников публичных слушаний является самостоятельным документом и хранится вместе с Протоколом.

7. Копии протоколов публичных слушаний, за исключением листа регистрации участников публичных слушаний, предоставляются администрацией по письменному запросу любого гражданина, общественной организации, органа государственной власти, органа местного самоуправления в течение 15 дней с момента поступления заявления.

8. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации и официальном сайте администрации.

### **Статья 31. Осуществление порядка проведения публичных слушаний**

1. Проведение публичных слушаний осуществляется в следующем порядке:

1) Регистрация участников.

Регистрация участников организовывается и осуществляется органом, уполномоченным на организацию и проведение публичных слушаний. Лица, не прошедшие регистрацию к публичным слушаниям не допускаются. По окончании публичных слушаний лист регистрации участников публичных слушаний подписывается секретарём и председателем публичных слушаний.

2) Открытие публичных слушаний.

Публичные слушания открываются и проводятся председателем органа, уполномоченного на организацию и проведение публичных слушаний (далее – Председатель). Председатель оглашает вопрос, подлежащий обсуждению на публичных слушаниях, порядок и последовательность проведения публичных слушаний, время, отведённое на выступление участникам публичных слушаний, а также оглашает иную информацию, необходимую для проведения публичных слушаний.

3) Выступление заказчика проведения публичных слушаний (заинтересованного лица).

Председатель предоставляет слово представителю заказчика проведения публичных слушаний с целью доведения до участников публичных слушаний основных сведений, обеспечивающих, обеспечивающих полноту и достоверность информирования о предмете публичных слушаний. Время выступления заказчика проведения публичных слушаний не должно превышать 40 минут.

4) Выступление разработчиков проектов документов, выносимых на публичные слушания при условии их присутствия.

Время выступления разработчиков проектов документов, выносимых на публичные слушания не должно превышать 40 минут.

5) На усмотрение Председателя, в целях квалифицированных разъяснений предоставляется слово должностным лицам администрации муниципального образования, депутатам совета депутатов, руководителям муниципальных предприятий, учреждений, специалистам структурных подразделений администрации, выступление которых необходимых для обеспечения квалифицированного обсуждения выносимых на слушания проектов или вопросов.

6) Вопросы участников публичных слушаний и ответы на них.

7) Рассмотрение письменных замечаний и предложений, поступивших в орган, уполномоченный для организации и проведения публичных слушаний в установленном настоящим Положении порядке.

8) Выступления заинтересованной общественности по обсуждению предмета публичных слушаний. На каждое выступление – не более 10 минут.

9) Подведение Председателем итогов публичных слушаний по обсуждению. Предмета публичных слушаний.

После высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого вопроса. Председатель объявляет о поступивших в ходе

обсуждения письменных предложениях участников публичных слушаний. После этого Председатель объявляет об окончании публичных слушаний.

### **Статья 32. Организационные условия проведения публичных слушаний**

1. К участию в публичных слушаниях допускаются лица, являющиеся в соответствии с настоящим Положением участниками публичных слушаний.

2. Присутствующие и выступающие на публичных слушаниях не вправе употреблять с своей речи грубые и оскорбительные выражения, наносящие ущерб чести и достоинству других лиц, допускать необоснованные обвинения в чей-либо адрес, использовать заведомо ложную и непроверенную информацию, призывать к незаконным действиям, мешать нормальному ходу проведения публичных слушаний. При несоблюдении указанных требований нарушители подлежат удалению из помещения, являющимся местом проведения публичных слушаний.

3. На публичные слушания не допускаются лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения.

4. При проведении публичных слушаний, орган, уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний может проводить аудиозапись и (или) видеозапись публичных слушаний.

5. Секретарь публичных слушаний ведёт стенограмму. Стенограмма ведётся с момента официального открытия до официального завершения публичных слушаний.

6. В зависимости от количества желающих выступить председательствующий на публичных слушаниях может ограничить время выступления участников слушаний.

7. Все желающие выступить на публичных слушаниях берут слово только с разрешения председательствующего.

8. Публичные слушания считаются завершёнными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого вопроса.

9. На публичные слушания могут приглашаться должностные лица администрации муниципального образования, депутаты совета депутатов, руководители муниципальных предприятий, учреждений, специалисты структурных подразделений администрации, присутствие которых необходимо для обеспечения квалифицированного обсуждения выносимых на слушания проектов или вопросов.

10. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам в области градостроительной деятельности установлены действующим градостроительным законодательством.

11. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам могут устанавливаться решением совета депутатов в части, не противоречащей данному Положению и иному действующему законодательству.

## ***Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки***

### **Статья 33. Общие вопросы регулирования**

1. В положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки включены требования:

- к ограждению земельных участков;
- к озеленению территории;
- к подготовке проектов благоустройства территории муниципального образования;
- к подготовке проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, планируемых генеральном плане поселения на землях сельскохозяйственного назначения;

В иные вопросы землепользования и застройки включён вопрос ответственности за нарушение Правил.

### **Статья 34. Положение о подготовке проектов благоустройства территории муниципального образования**

1. В области благоустройства и озеленения территории муниципального образования органы местного самоуправления Куйвозовского сельского поселения:

1) разрабатывают и утверждают решением Совета депутатов муниципального образования правила благоустройства территории муниципального образования;

2) организуют работу административных комиссий и уполномоченных лиц по составлению протоколов об административных правонарушениях в соответствии с законом Ленинградской области об административной ответственности за нарушение правил благоустройства территории муниципального образования;

3) организуют контроль за соблюдением правил производства земляных работ и своевременного восстановления дорожного полотна, зеленых насаждений и других элементов благоустройства;

4) закрепляют объекты внешнего благоустройства общего пользования за муниципальными унитарными предприятиями или специализированными организациями по договору;

5) включают условия по содержанию прилегающей территории (в радиусе 10 м) в договоры аренды и постоянного бессрочного пользования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при их заключении с физическими и юридическими лицами;

6) составляют и утверждают списки улиц и проездов, подлежащих механизированной уборке, определяют сроки и периодичность уборки;

7) обеспечивают установление в достаточном количестве на площадях, улицах, парках, остановках общественного транспорта и других местах урн для мусора;



8) проводят разъяснительную работу с жителями о запрещении установки ограждения в местах общего пользования и запрещении занятий огородничеством в местах, не отведенных для этих целей;

9) заключают договоры со специализированными организациями на сбор и вывоз бытового мусора;

10) составляют ежегодный план работ по благоустройству и озеленению;

11) проводят инвентаризацию объектов благоустройства и формируют базу данных об этих объектах;

12) организуют проведение конкурсов по благоустройству;

13) организуют проведение месячников (субботников) по благоустройству территории муниципального образования.

2. Правила благоустройства устанавливают единые и обязательные для исполнения нормы и требования в сфере внешнего благоустройства, определяют порядок уборки и содержания территорий муниципального образования, включая прилегающие к границам зданий и ограждений, а также внутренние производственные территории, для всех юридических и физических лиц, являющихся пользователями или владельцами земель, застройщиками, собственниками, владельцами и арендаторами зданий и сооружений, расположенных на территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение», независимо от форм собственности, ведомственной принадлежности и гражданства.

3. Подготовка документации по благоустройству территории или отдельных её частей осуществляется на основании постановления главы администрации Куйвозовского сельского поселения в порядке, определённом ПЗЗ благоустройства территории муниципального образования.

4. Элементы благоустройства должны обеспечивать требования охраны здоровья человека<sup>1</sup>, исторической и природной среды, создавать технические возможности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения по территории муниципального образования.

5. Объектами благоустройства территории муниципального образования являются территории, на которых осуществляется деятельность по благоустройству: площадки различного функционального назначения, пешеходные коммуникации, проезды, общественные пространства, участки и зоны общественной, жилой застройки, санитарно-защитные зоны производственной застройки, объекты рекреации, улично-дорожная сеть населенного пункта, технические (охранно-эксплуатационные) зоны инженерных коммуникаций.

---

<sup>1</sup> Требования охраны здоровья человека включают: противопожарные, санитарно-гигиенические, конструктивные, технологические, планировочные требования, предотвращающие получение заболеваний и травм.

6. Проекты благоустройства территории муниципального образования должны учитывать проекты планировки территории, утверждённые уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области.

### **Статья 35. Ограждение земельных участков**

1. Земельный участок, находящийся в собственности гражданина или юридического лица, может быть огорожен для недопущения причинения ущерба или беспокойства собственнику земельного участка<sup>2</sup>.

2. В целях благоустройства на территории муниципального образования рекомендуется предусматривать применение различных видов ограждений, которые различаются: по назначению (декоративные, защитные, их сочетание), высоте (низкие – 0,3-1,0 м, средние – 1,1-1,7 м, высокие – 1,8-3,0 м), виду материала (металлические, деревянные, железобетонные и др.), степени проницаемости для взгляда (прозрачные, глухие), степени стационарности (постоянные, временные, передвижные).

3. Ограждение является дополнительным элементом благоустройства территории. В целях благоустройства на территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» следует предусматривать применение различных видов ограждений:

- ограждения из кустарника (высота 0,3 - 0,5 м);
- ограды: низкие (высота 0,5 - 1,0 м), средние (высота 1,0 - 1,5 м), высокие (высота 1,5 - 2,0 м);
- ограждения - тумбы для транспортных проездов и автостоянок (высота 0,3 - 0,4 м);
- ограждения спортивных площадок (высота 2,5 - 3,0 м);
- декоративные ограждения (высота 1,2 - 2,0 м);
- технические ограждения (высота в соответствии с действующими нормами).

4. Проектирование ограждений рекомендуется производить в зависимости от их местоположения и назначения согласно ГОСТам, каталогам сертифицированных изделий, индивидуальным проектам.

5. На территориях общественного, жилого, рекреационного назначения запрещается строительство постоянных глухих и железобетонных ограждений. Рекомендуется применение сетчатых металлических ограждений.

---

<sup>2</sup> Исходя из нормы ст. 262 «Гражданского кодекса Российской Федерации» (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 26.12.2011), а также проекта федерального закона № 47538-6 ст. 1, проекта федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012) следует, что *«если земельный участок, находящийся в собственности гражданина или юридического лица, не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику»*.

6. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.

7. Ограды земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон водных объектов, не должны закрывать видовые перспективы и должны обеспечивать возможность пребывания людей на береговой полосе и причаливания плавательных средств.

8. Ограждения земельных участков, частично или полностью расположенные в водоохранной зоне, не должны заходить за границу береговой полосы водного объекта шириной 20 м.

9. Применение колючей проволоки при устройстве ограждений земельных участков на территории Куйвозовского сельского поселения запрещается.

10. Высота ограждения в пределах треугольников видимости на нерегулируемых перекрестках, примыканиях проездов и въездах на земельные участки не должна нарушать условия видимости при маневрировании транспортных средств.

### **Статья 36. Озеленение территории**

1. Озеленение - элемент благоустройства и ландшафтной организации территории, обеспечивающий формирование среды муниципального образования с активным использованием растительных компонентов, а также поддержание ранее созданной или изначально существующей природной среды на территории поселения.

2. Основными типами насаждений и озеленения могут являться: массивы, группы, солитеры, живые изгороди, кулисы, боскеты, шпалеры, газоны, цветники, различные виды посадок (аллейные, рядовые, букетные и др.). В зависимости от выбора типов насаждений определяется объемно-пространственная структура насаждений и обеспечивается визуально-композиционные и функциональные связи участков озелененных территорий между собой и с застройкой населенного пункта.

3. На территории Куйвозовского сельского поселения используется, в основном, стационарное озеленение - посадка растений в грунт. Как дополнительное может использоваться мобильное озеленение - посадка растений в специальные передвижные ёмкости (контейнеры, вазоны и т.п.).

4. При проектировании озеленения следует соблюдать минимальные расстояния посадок деревьев и кустарников до инженерных сетей, зданий и сооружений и другие специальные требования в соответствии с «Правилами благоустройства, содержания и обеспечения санитарного состояния и организации уборки территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение», утверждёнными решением совета депутатов 13.11.2012 г. № 50.

5. Проектировать озеленение разных территориальных зон следует в соответствии с регламентами конкретной территориальной зоны.

6. Шумозащитные насаждения рекомендуется проектировать в виде однорядных или многорядных рядовых посадок не ниже 7 м, обеспечивая в ряду расстояния между стволами взрослых деревьев 8-10 м (с широкой кроной), 5-6 м (со средней кроной), 3-4 м (с узкой кроной), подкрановое пространство следует заполнять рядами кустарника.

7. При озеленении территорий санитарно-защитных зон в условиях повышенного уровня загрязнения воздуха рекомендуется формировать многорядные древесно-кустарниковые посадки: при хорошем режиме проветривания - закрытого типа (смыкание крон), при плохом режиме проветривания - открытого, фильтрующего типа (несмыкание крон).

### **Статья 37. Ответственность за нарушение Правил**

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области, нормативными правовыми актами муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение».

Утверждены

Приказом Комитета по архитектуре и

градостроительству Ленинградской области

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Внесение изменений в правила землепользования и застройки  
территории муниципального образования

«Куйвозовское сельское поселение»

Всеволожского муниципального района

Ленинградской области

(за исключением д. Керро)

Часть II

Карта градостроительного зонирования

Часть III

Градостроительные регламенты

дер. Куйвози – г. Санкт-Петербург

2015 г.

## Содержание

<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>3</b>
Статья 37. Градостроительное зонирование	3
Статья 38. Карта градостроительного зонирования	4
Статья 39. Виды территориальных зон	5
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>6</b>
Статья 40. Состав градостроительных регламентов	6
Статья 41. Применение градостроительных регламентов	7
Статья 42. Жилые зоны по градостроительному зонированию	9
«Ж-1». Зона индивидуальной усадебной жилой застройки	9
«Ж-2». Зона малоэтажной жилой застройки	21
«Ж-3». Зоны среднеэтажной жилой застройки	34
«Ж-4». Зона объектов дошкольного образования	53
Статья 43. Общественно-деловые зоны	57
«ОД-1». Многофункциональная общественно-деловая зона	57
«ОД-2». Зона учреждений образования	71
«ОД-3». Зона культовых объектов	75
Статья 44. Производственные зоны	80
«П-1». Зона промышленных предприятий и объектов IV, V класса опасности	80
«П-2». Зона сельскохозяйственных предприятий	90
«П-3». Коммунально-хозяйственная зона	98
Статья 45. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	104
«И». Зона объектов инженерной инфраструктуры	105
«Т». Зона объектов транспортной инфраструктуры	108
Статья 46. Рекреационные зоны	114
«Р-1». Зона насаждений общего пользования (естественные и окультуренные ландшафты)	114
«Р-2». Зона оздоровительных и туристско-рекреационных учреждений	121
«Р-3». Зона пляжей	126
«Р-4». Спортивная зона	129
Статья 47. Зоны сельскохозяйственного использования	139
«СХ-1». Зона ведения огородничества	139
«СХ-2». Зона садоводческих, дачных объединений	142
«СХ-3». Зона крестьянских (фермерских) хозяйств	151
Статья 48. Зоны специального назначения	156
«СП-1». Зона кладбищ	156
«СП-2». Зона зеленых насаждений специального назначения	161
«СП-3». Зона рекультивация карьера ТБО	163
Статья 49. Зоны военных и режимных объектов (земли обороны и безопасности)	166
Статья 50. Зоны особо охраняемых территорий историко-культурного назначения	167
«ОО». Зоны особо охраняемых территорий историко-культурного назначения	167
Статья 51. Зоны с особыми условиями использования территории	171
1. Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы	171
2. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения	176
3. Зоны охраны объектов культурного наследия	179
4. Охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	182
5. Санитарно-защитные зоны	184
6. Охранные зоны охраняемых объектов	188
7. Зоны с особым природоохранным режимом	189

## **Часть II. Карта градостроительного зонирования**

### **Статья 37. Градостроительное зонирование**

1. Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований или их частей в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

3. Градостроительное зонирование части территории Куйвозовского сельского поселения (кроме населённого пункта дер. Керро) 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 функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом Куйвозовского сельского поселения;
- учёт сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- учёт планируемых в генеральном плане сельского поселения изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. По градостроительному зонированию выделяются жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

5. В настоящее время на территории Куйвозовского сельского поселения отсутствуют особо охраняемые природные территории, однако генеральным планом зарезервированы такие территории под планируемые ООПТ регионального и местного значения. В связи с длительностью по времени решения организационных вопросов создания ООПТ и законодательно установленного 7-летнего периода возможного резервирования таких территорий в целях сохранения ценных природных комплексов в настоящих Правилах формируется территориальная зона «особо охраняемые природные территории» с особыми природоохранными регламентами использования таких территорий. При принятии решения в отношении организации особо охраняемых природных территорий, установления статуса и категории охраны в настоящие Правила должны быть внесены изменения в соответствии с порядком, определённым статьями главы 3 настоящих Правил.

6. В настоящее время на территории Куйвозовского сельского поселения отсутствуют утверждённые зоны охраны объектов культурного наследия. Генеральным планом муниципального образования планируются мероприятия по разработке проектов зон охраны на 18 объектов культурного наследия, находящихся на территории муниципального образования, а также мероприятия по проведению историко-культурной

экспертизы для постановки на учёт ряда объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Для создания правовых условий сохранения и охраны таких объектов и в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления в области охраны объектов культурного наследия, в настоящих Правилах принимаются временные границы зон охраны 25 м на 29 объектов, из которых 18 объектов культурного наследия и 11 объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия<sup>3</sup>. Территории, в границах временных зон охраны не изымаются, но на них накладываются ограничения в использовании территории, необходимые для сохранения ценных объектов культуры и истории.

7. 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.

8. 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.

9. По требованиям законодательства на карте градостроительного зонирования должны отображаться границы зон с особыми условиями использования территории. В настоящих Правилах информация о границах территориальных зон и границах зон с особыми условиями использования территории совмещается на одной карте.

10. 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.

### **Статья 38. Карта градостроительного зонирования**

1. В составе настоящих Правил подготовлены две карты градостроительного зонирования (в масштабе 1:25000 для территории всего муниципального образования и в масштабе 1:10000 для территорий населенных пунктов), на которых отображены территориальные зоны, для которых Правилами установлены градостроительные регламенты, и территории, на которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территории.

---

<sup>3</sup> Размер временной зоны охраны принят, исходя из анализа правовых актов в области государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия ряда субъектов Российской Федерации, установивших такие временные охраняемые зоны, действующие до утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия, но позволяющие сохранить сами объекты и часть примыкающей к ним территории.



2. Перечень и наименования территориальных зон с присвоенными кодами приведены в соответствии с пунктом 2), части 9, ст. 35 ГрК РФ.

3. Наименование вида разрешённого использования земельных участков, соответствующий код, описание вида разрешённого использования приведены в редакции Классификатора (приказ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»).

4. На основе видов разрешённого использования земельных участков Классификатора для каждой территориальной зоны сформированы группы **основных, условно разрешённых и вспомогательных** видов разрешённого использования земельных участков и приведены соответствующие градостроительные регламенты.

5. Градостроительные регламенты разработаны на основе требований технических регламентов, сводов правил, РНПП ЛО и требований других нормативно-правовых документов и включают следующие данные:

1. Предельные размеры земельных участков;
2. Минимальный отступ от границ земельного участка;
3. Предельное количество этажей
4. Предельная высота зданий;
5. Максимальный процент застройки;
6. Иные показатели.

### **Статья 39. Виды территориальных зон**

Типы зон	Код	Виды зон
Жилые зоны	Ж-1	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки
	Ж-2	Зона малоэтажной жилой застройки
	Ж-3	Зона среднеэтажной жилой застройки
	Ж-4	Зона детских дошкольных учреждений образования
Общественно-деловые зоны	ОД-1	Многофункциональная зона
	ОД-2	Зона учреждений образования
	ОД-3	Зона культовых объектов
Производственные зоны	П-1	Зона промышленных предприятий IV, V класса опасности
	П-2	Зона сельскохозяйственных предприятий IV, V класса опасности
	П-3	Коммунально-хозяйственная зона
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	Т	Зона объектов транспортной инфраструктуры

Типы зон	Код	Виды зон
	И	Зона объектов инженерной инфраструктуры
Рекреационные зоны	Р-1	Зона зелёных насаждений общего пользования
	Р-2	Зона оздоровительных и туристско-рекреационных учреждений
	Р-3	Зона пляжей
	Р-4	Спортивная зона
Зоны сельскохозяйственного использования	СХ-1	Зона ведения огородничества
	СХ-2	Зона садоводческих, дачных объединений
	СХ-3	Зона крестьянских (фермерских) хозяйств
Зоны специального назначения	СП-1	Зона кладбищ
	СП-2	Зона зеленых насаждений специального назначения
	СП-3	Зона рекультивации карьера ТБО
Зоны военных и режимных объектов	В	Зона военных и режимных объектов (земли обороны и безопасности)
Зоны охраняемых территорий и объектов	ОО	Зона особо охраняемых территорий историко-культурного назначения

### Часть III. Градостроительные регламенты

#### Статья 40. Состав градостроительных регламентов

1. Регламенты использования территорий в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства включают:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков;
- минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, определяющих «пятно застройки», за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки);
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

2. Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения.

#### **Статья 41. Применение градостроительных регламентов**

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

2. Градостроительные регламенты (разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства) могут быть трёх видов:

- основные виды разрешённого использования;
- условно разрешённые виды использования;
- вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешённым видам использования.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов (в пределах рассматриваемой территории отсутствуют).

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

5. 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.

6. Решения по застройке и землепользованию должны приниматься в соответствии с генеральным планом Куйвозовского сельского поселения, иными документами территориального планирования и на основе установленных настоящими ПЗЗ градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

7. Действие градостроительного регламента **не распространяется** на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) занятых линейными объектами.

8. 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.

9. 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 субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды.

11. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства должно быть направлено на приведение их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

13. По мере повышения степени проработанности градостроительной и архитектурно-строительной документации на территории отдельных земельных участков Куйвозовского сельского поселения в Правила могут быть введены дополнительные регламенты, устанавливающие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

14. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. При размещении новых объектов капитального строительства должны выполняться нормативные требования: СНиП 31-02-2001 «Здания жилые многоквартирные», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства», «Нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области» в действующей редакции.

## **Статья 42. Жилые зоны по градостроительному зонированию**

1. В состав жилых зон включаются:

- 1) зона индивидуальной усадебной жилой застройки (Ж-1);
- 2) зона малоэтажной жилой застройки (Ж-2);
- 3) зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-3);
- 4) зона объектов дошкольного образования (Ж-4);

### ***«Ж-1». Зона индивидуальной усадебной жилой застройки***

1. Ж-1 - зона индивидуальной усадебной жилой застройки выделяется на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки, с целью повышения уровня комфортности проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории. Зоны личного подсобного хозяйства в Правилах в отдельную зону не выделяются. Земельные участки с разрешённым видом использования «для личного подсобного хозяйства» включены в зону «Ж-1», так как на них по законодательству разрешается возведение жилого дома.

2. В случае расположения части территориальной зоны в пределах санитарного разрыва от внешней автомобильной дороги новое строительство возможно при условии соблюдения требований нормативной шумозащиты.

3. В зоне Ж-1 могут размещаться жилые дома высотой от 1 до 3 этажей, преимущественно многоквартирные индивидуальные жилые дома, а также двухквартирные дома и жилые дома на приусадебных участках личного подсобного хозяйства. Жилые дома могут включать помещения для ведения личного подсобного хозяйства или иметь специальные помещения с местами приложения труда, не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду. Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к индивидуальному усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм (п. 2.2.84 РНГП Ленинградской области).

4. Видам разрешенного использования земельного участка территориальной зоны индивидуальной усадебной жилой застройки Ж-1, выделенной по градостроительному зонированию, в наибольшей степени соответствуют виды разрешенного использования земельного участка по приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (в редакции от 30.09.2015 г.) «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков (далее Классификатор):

- для индивидуального жилищного строительства с кодом 2.1 (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений;
- для ведения личного подсобного хозяйства с кодом 2.2 (Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство

сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных).

5. В зоне Ж-1 индивидуальной жилой застройки могут размещаться объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9 Классификатора, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны

6. В зоне Ж-1 индивидуальной жилой застройки могут размещаться объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) - по Классификатору 3.1.

7. В зоне Ж-1 индивидуальной жилой застройки, как вспомогательные виды использования земельных участков, рекомендуется проектировать площадки: для игр детей разного возраста, для отдыха взрослых, занятий физкультурой и спортом, установки мусоросборников, выгула собак и другие виды в соответствии с Правилами благоустройства Куйвозовского сельского поселения.

**Виды разрешённого использования земельного участка и градостроительные регламенты территориальной зоны индивидуальной  
усадебной жилой застройки «Ж-1»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «Ж-1»</b>					
1.	Дома индивидуальной жилой застройки	Ж-1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков</p> <p>1.1 Максимальные размеры земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для индивидуального жилищного строительства, предоставляемых в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности – 0,15 га;</li> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства, предоставляемых в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности – 0,25 га (с правом возведения жилого дома);</li> <li>- для строительства одного индивидуального жилого дома с хозяйственными постройками – 0,50 га;</li> </ul> <p>Примечание: в случаях прилегания к земельному участку неудобц, с учётом рационального использования земель, площадь предоставляемого земельного участка может быть увеличена в пределах 200 м2.</p> <p>1.2 Минимальные размеры земельных участков, формируемых в жилой зоне населённых пунктов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для строительства одного индивидуального жилого дома – 0,06 га;</li> <li>- для строительства двухквартирного жилого дома – для каждой квартиры – 0,06 га.</li> </ul> <p>2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</p> <p>2.1 Общая площадь индивидуальных жилых домов не более 500 м2 , имеющих не более трёх выходов на земельный участок; общая площадь подсобных (хозяйственных и бытовых) сооружений не более 200 м2, в т.ч. гаражи не более, чем на 2 автомашины.</p> <p>3. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков</p> <p>3.1 В границах населённых пунктов жилой дом должен отстоять от</p>
2.	Двухквартирные жилые дома	Ж-1	Блокированная жилая застройка	2.3	
3.	Жилой дом индивидуального строительства	Ж-1	Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	2.2	
4.	Дачные и садоводческие объединения в границах населённых пунктов	Ж-1	Ведение дачного хозяйства и ведение садоводства	13.3; 13.2	

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м (п. 2.2.77 РНГП Ленинградской области). В районах сложившейся усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии улиц в соответствии со сложившимися местными условиями.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м (кроме гаража).</p> <p>Размещение гаража для легковой машины допускается по красной линии.</p> <p>3.2 расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от жилого дома – 3 м;</li> <li>- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;</li> <li>- от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м.</li> <li>- от стволов деревьев: <ul style="list-style-type: none"> <li>- высокорослых – 4 м;</li> <li>- среднерослых – 2 м;</li> <li>- от кустарника – 1 м.</li> </ul> </li> </ul> <p>3.3 Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учётом противопожарных требований.</p> <p>3.4 Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов должны размещаться 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.</p> <p>Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при размещении ульев на высоте не менее 2 м;</li> <li>- с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.</li> </ul> <p>4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>4.1 максимальное количество этажей индивидуальных многоквартирных и двухквартирных жилых домов – 3 этажа.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:</p>



№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>5.1 Максимальный процент застройки земельного приусадебного (приквартирного) участка – 20%.</p> <p>6. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от жилого дома – 3 м;</li> <li>- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;</li> <li>- от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м.</li> </ul> <p>7. Максимальная высота ограждения земельного участка согласно Правилам благоустройства.</p>
5.	Объекты детского дошкольного образования	Ж-1	Обслуживание жилой застройки; Дошкольное, начальное и среднее общее образование	2.7; 3.5.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков</p> <p>1.1 Размеры участков детских дошкольных учреждений принимаются 45 м2 при вместимости до 100 мест; 40 м2 при вместимости св. 100 мест. Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 10% при условии обоснования возможности размещения объектов с учетом инженерно-строительных условий, на 15% - в условиях реконструкции сложившейся застройки.</p> <p>2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от границ земельных участков:</p> <p>2.1 Объекты детского дошкольного образования следует размещать с минимальным отступом от красных линий 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. При новом проектировании объектов детского дошкольного образования они проектируются отдельно стоящими, вместимостью по расчёту в соответствии с СанПиН 2.4.1.2660-10 при соблюдении радиуса обслуживания 500 м</p> <p>3. Предельное количество этажей</p> <p>3.1 Максимальное количество этажей – 3.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка</p> <p>4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка 40%.</p> <p>5. Процент озеленения</p> <p>5.1 Площадь озеленения земельного участка объекта детского дошкольного образования должна составлять не менее 50 %. При размещении территории</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10%.
6.	Объекты детского дошкольного и начального образования: детский сад – начальная школа	Ж-1	Обслуживание жилой застройки; Дошкольное, начальное и среднее общее образование  минимально допустимый размер земельного участка в зависимости от вместимости объекта составляет	2.7; 3.5.1	1. Предельные размеры земельных участков Размеры земельных участков определяются по расчёту в соответствии с РНГП Ленинградской области при вместимости до 400 мест - 55 кв. м на 1 место 2. Минимальные отступы зданий объектов от границ земельных участков: Вновь проектируемые объекты дошкольного и начального образования (детский сад – начальная школа) общей вместимостью не более 200 человек следует размещать на отдельном участке с отступом от красной линии не менее чем на 25 м. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 3. Предельное количество этажей 3.1 Максимальное количество этажей – 3 этажа. 4. Процент озеленения Площадь озеленения территории объекта начального и среднего общего образования должна составлять не менее 50%. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10%.
7.	Пункты охраны общественного порядка; Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	Ж-1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Размеры земельных участков, предельные параметры объекта капитального строительства, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами. По РНГП Ленинградской области: - опорный пункт охраны порядка – 8 кв. м (возможно размещение во встроенно-пристроенных помещениях); - отделение полиции – 1 объект площадью 0,3-0,5 га. 2. Минимальные отступы зданий объектов от границ земельных участков Объекты следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					(микрорайона) с отступом от красной линии до 3 м. 3. Предельное количество этажей Максимальное количество этажей – 2 этажа. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка Максимальный процент застройки 80%.
8.	Объекты обслуживания жилой застройки, объекты коммунального обслуживания	Ж-1	Обслуживание жилой застройки; Коммунальное обслуживание	2.7; 3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, РНГП Ленинградской области.
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗОНЫ «Ж-1»</b>					
1.	Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с местами приложения труда, включающими слесарные, ремонтные, кузнечные мастерские и другие подобные помещения	Ж-1	Малоэтажная жилая застройка; Обслуживание жилой застройки; Бытовое обслуживание	2.1; 2.7; 3.3	1. Допускается размещать при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного санитарного надзора, если их размещение не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования. 2. При условии согласования с указанными надзорными органами градостроительные регламенты принимать в соответствии с регламентами зоны Ж-1.
2.	Амбулатории, фельдшерско-акушерские пункты, поликлиники	Ж-1	Обслуживание жилой застройки; Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2.7; 3.4.1	1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры объектов капитального строительства определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и РНГП Ленинградской области. 2. Объекты могут размещаться в отдельно стоящих зданиях, быть встроенными и встроенно-пристроенными к первым этажам многоквартирных жилых и общественных зданий на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала. 3. Минимальный отступ от красных линий 30 м, отступ от жилых и общественных зданий – 30-50 м в зависимости от этажности амбулаторно-поликлинического учреждения. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка - 3м. 4. Максимальное количество этажей – 2.

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					5. Коэффициент застройки – 40%.
3.	Аптеки, аптечные пункты, оптика	Ж-1	Обслуживание жилой застройки; Здравоохранение	2.7; 3.4	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами. По РНГП Ленинградской области площадь участка 0,2-0,3 га на отдельно стоящий объект. 2. Аптеки целесообразно размещать в комплексе с лечебно-профилактическими учреждениями (поликлиниками, амбулаториями и т.д.) на одной территории или в одном здании, но с отдельным входом. 3. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка – 3 м 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Коэффициент застройки – 80%.
4.	Объекты бытового обслуживания населения Приёмные пункты прачечных и химчисток; парикмахерские, салоны красоты, ателье пошива индивидуальной одежды и обуви; другие подобные виды малых предприятий, в т. ч. объекты малого предпринимательства	Ж-1	Обслуживание жилой застройки; Бытовое обслуживание	2.7; 3.3	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области для отдельных видов объектов: 0,03 – 0,1 га на 10 раб. мест 2. Допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно, встроенные и встроенно-пристроенные на земельных участках непосредственно примыкающих к красным линиям квартала. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Коэффициент застройки – 80%.
5.	Объекты розничной торговли	Ж-1	Обслуживание жилой застройки; Магазины	2.7; 4.4	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области: предприятия торговли, м2 торговой площади: до 250 – 0,08 га на 100 кв. м торговой площади. 2. Допускается размещать объекты розничной торговли торговой площадью до 100 м2. 3. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала с минимальным отступом от красной линии 6 м. Отступ может быть сокращен при реконструкции сложившейся застройки при условии

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Коэффициент застройки – 50%.
6.	Почтовые отделения, телеграф, объекты связи	Ж-1	Обслуживание жилой застройки; Социальное обслуживание	2,7; 3.2	1. Предельные параметры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства следует принимать в соответствии со специализированными нормами и техническими регламентами. По РНПП Ленинградской области на обслуживаемое сельское население от 0,5 до 2 тыс. чел. – 0,3-0,35 га; на обслуживаемое население от 2 до 6 тыс. чел. – 0,4-0,45 га. 2. Минимальные отступы зданий от границ земельных участков Объекты следует размещать в отдельных зданиях или в составе общественного центра населённого пункта. на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Коэффициент застройки 80%.
7.	Объекты общественного питания (столовые, кафе, рестораны, закусочные, бары)	Ж-1	Обслуживание жилой застройки; Общественное питание	2,7; 4.6	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНПП Ленинградской области: при числе посадочных мест до 50 – 0,2-0,5 га на 100 пос. мест. 2. Допускается размещать объекты общественного питания общего пользования при числе посадочных мест до 30. 3. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Коэффициент застройки 80%.
8.	Клубы по интересам с ограничением по времени работы	Ж-1	Обслуживание жилой застройки; Социальное обслуживание	2,7; 3.2	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНПП Ленинградской области. 2. Допускается размещать объекты, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные.

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					3. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Коэффициент застройки 80%.
9.	Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения)	Ж-1	Обслуживание жилой застройки;	2.7	1. В соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утвержденной постановлением администрации МО «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 219 от 30.09.2013 г. в действующей редакции. 2. Размеры участков принимаются по приложению 9.1 РНГП ЛО для торговых объектов меньше 250 м2 исходя из соотношения: 80 м2 на 10 м2 торговой площади. 2. Следует размещать на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 3. Максимальное количество этажей – 1. 4. Коэффициент застройки – 80%.
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-1»</b>					
1.	Площадки для игр детей дошкольного возраста (от 3 лет)	Ж-1	Обслуживание жилой застройки;	2.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Размеры площадки для игр детей дошкольного возраста – не менее 70 м2, площадки, совмещенные с площадками для отдыха взрослых – не менее 150 м2; комплексные физкультурно-спортивные площадки для детей дошкольного возраста – не менее 150 м2; 3. Расстояние от окон жилых зданий – не менее 12 м.
2.	Площадки для игр детей дошкольного возраста (5-6 лет)	Ж-1	Обслуживание жилой застройки;	2.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Размеры площадки для игр детей дошкольного возраста – не менее 50 м2, площадки, совмещенные с площадками для отдыха взрослых – не менее 80 м2. 3. Расстояние от окон жилых зданий – не менее 12 м.
3.	Площадки для игр детей школьного возраста	Ж-1	Обслуживание жилой застройки;	2.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Размеры площадки для игр детей школьного возраста – не менее 100 м2; комплексные физкультурно-спортивные площадки для детей школьного возраста – не менее 250 м2; комплексные игровые площадки –

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					не менее 900 м <sup>2</sup> ; 3. Расстояние от окон жилых зданий – не менее 20 м.
4.	Площадки для отдыха взрослых	Ж-1	Обслуживание жилой застройки	2.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Площадка для отдыха взрослых – не менее 15 м <sup>2</sup> . Допускается совмещение площадок для тихого отдыха с детскими площадками. 3. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10 м.
5.	Площадки для хозяйственных целей и выгула собак	Ж-1	Обслуживание жилой застройки	2.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Удельные размеры площадок 0,3 м <sup>2</sup> /чел. 3. Размеры площадок для выгула собак – не менее 400 м <sup>2</sup> . 4. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м. 5. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.
6.	Площадки для установки мусоросборников ТБО			2.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Удельный показатель 0,03 м <sup>2</sup> на 1 жителя или 1 площадка на 6-8 подъездов жилых домов, имеющих мусоропроводы или 1 площадка при каждом доме. Размер площадки на 1 контейнер – 2-3 м <sup>2</sup> . Площадка для размещения не более 5 контейнеров. 3. Расстояние от площадок до окон жилых домов, границ участков детских учреждений, не менее 20 м, но не далее 100 м от входов.
7.	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	Ж-1	Обслуживание жилой застройки	2.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Размеры универсальных площадок для занятий физкультурой, спортом, активного отдыха в соответствии с СП 31-115-2006. 3. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10-40 м в зависимости от шумовых характеристик.
8.	Зелёные насаждения	Ж-1	Обслуживание жилой застройки	2.1; 2.3	1. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) индивидуальной жилой застройки (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 5 м <sup>2</sup> на 1 человека или не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала). Удельный вес зелёных насаждений на территориях нежилого назначения в пределах

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					территориальной зоны Ж-1 должен составлять не менее 40%.
9.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	Ж-1	Обслуживание жилой застройки; Коммунальное обслуживание	3.1;	<p>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 РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов принимается в соответствии с п. 2.2.63 РНГП Ленинградской области.</p> <p>3. Гостевые автостоянки следует устраивать для групп жилых домов в радиусе, не превышающем 150 м.</p> <p>4. Парковки при объектах торгово-бытового обслуживания в соответствии с п. 2.2.65 РНГП Ленинградской области.</p>
10.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	Ж-1	Обслуживание автотранспорта	2.7	<p>1. Удельный размер территории для размещения парковок для обслуживания жителей жилого микрорайона составляет 2,0 м<sup>2</sup>/чел.</p> <p>2. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>3. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м<sup>2</sup></p>



## **«Ж-2». Зона малоэтажной жилой застройки**

1. Зона малоэтажной жилой застройки выделяется для решения актуальных вопросов обеспечения нуждающихся семей жилыми помещениями, создания комфортной среды жизнедеятельности населения. Зона создаётся на основе существующей и планируемой малоэтажной застройки. В зону малоэтажной застройки могут включаться социальные дома секционного типа малой этажности для расселения ветхого и аварийного жилищного фонда и предоставления жилья очередникам, состоящим на учёте в администрации поселения, а также отдельные существующие индивидуальные жилые дома.

2. В случаях, когда территориальная зона Ж-2 расположена в границах санитарно-защитной зоны промышленных предприятий, прочих объектов, требующих её установления, новое строительство на участке территориальной зоны, попавшем в границы санитарно-защитной зоны, возможно только после разработки проекта по сокращению границ санитарно-защитной зоны, если её новые границы не будут проходить по территориальной зоне. В случае расположения части территориальной зоны в зоне отступа от внешней автомобильной дороги новое строительство возможно при условии соблюдения требований нормативной шумозащиты.

**Описание вида разрешенного использования земельного участка (код 2.3) согласно приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков (далее Классификатор) (в редакции от 30.09.2015 № 709).**

Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений.

Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);

разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;

размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;

обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

3. В зоне Ж-2 малоэтажной жилой застройки, как вспомогательные виды использования земельных участков, рекомендуется проектировать площадки: для игр детей разного возраста, для отдыха взрослых, занятий физкультурой и спортом, установки мусоросборников, выгула собак и другие виды в соответствии с Правилами благоустройства Куйвозовского сельского поселения.

**Виды разрешённого использования земельного участка территориальной зоны малоэтажной жилой застройки (блокированные и секционные жилые дома) Ж-2**

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-2»</b>					
1.	Секционные жилые дома	Ж-2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	<p>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размер земельного участка на одну квартиру 60-100 м2 (без площади застройки), при застройке блокированного типа на новых территориях;</li> <li>- размер земельного участка на одну квартиру 30-60 м2 (без площади застройки), при застройке блокированного и секционного типа в условиях реконструкции.</li> </ul> <p>2. Предельные параметры объекта капитального строительства по заданию на проектирование в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области</p> <p>3. Минимальные расстояния</p> <p>3.1 От красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях реконструкции сложившейся застройки допускается размещать жилые дома без отступа от красных линий при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3.2 Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции, при этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами жилых домов высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть</p>
2.	Блокированные жилые дома	Ж-2	Блокированная жилая застройка	2.3	

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					сокращены при соблюдении нормативами инсоляции и освещенности и обеспечении не просматриваемости жилых помещений окно в окно. 4. Максимальное количество этажей – 4 для секционных домов, для блокированных – 3 этажа. Максимальная высота для секционных домов – 16 м; для блокированных домов 13 м. 5. Максимальный процент застройки – 50%. 6. Максимальная высота ограждения земельного участка – 1,8 м.
3.	Дома индивидуальной жилой застройки	Ж-2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков 1.1 Максимальные размеры земельных участков: - для индивидуального жилищного строительства, предоставляемых в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности – 0,15 га; - для ведения личного подсобного хозяйства, предоставляемых в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности – 0,25 га (с правом возведения жилого дома); - для строительства одного индивидуального жилого дома с хозяйственными постройками – 0,50 га; Примечание: в случаях прилегания к земельному участку неудобия, с учётом рационального использования земель, площадь предоставляемого земельного участка может быть увеличена в пределах 200 м <sup>2</sup> . 1.2 Минимальные размеры земельных участков, формируемых в жилой зоне населённых пунктов: - для строительства одного индивидуального жилого дома – 0,06 га; - для строительства двухквартирного жилого дома – для каждой квартиры – 0,06 га. 2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 2.1 Общая площадь индивидуальных жилых домов не более 500 м <sup>2</sup> , имеющих не более трёх выходов на земельный участок; общая площадь подсобных (хозяйственных и бытовых)

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>сооружений не более 200 м<sup>2</sup>, в т.ч. гаражи не более, чем на 2 автомашины.</p> <p>3. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков</p> <p>3.1 В границах населённых пунктов жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м (п. 2.2.77 РНГП Ленинградской области). В районах сложившейся усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии улиц в соответствии со сложившимися местными условиями.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м (кроме гаража).</p> <p>Размещение гаража для легковой машины допускается по красной линии.</p> <p>3.2 расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от жилого дома – 3 м;</li> <li>- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;</li> <li>- от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м.</li> <li>- от стволов деревьев: <ul style="list-style-type: none"> <li>- высокорослых – 4 м;</li> <li>- среднерослых – 2 м;</li> <li>- от кустарника – 1 м.</li> </ul> </li> </ul> <p>3.3 Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учётом противопожарных требований.</p> <p>3.4 Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов должны размещаться на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений.</p> <p>Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м.</p> <p>Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается:</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<ul style="list-style-type: none"> <li>- при размещении ульев на высоте не менее 2 м;</li> <li>- с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.</li> <li>4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: <ul style="list-style-type: none"> <li>4.1 максимальное количество этажей индивидуальных многоквартирных и двухквартирных жилых домов – 3 этажа.</li> </ul> </li> <li>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: <ul style="list-style-type: none"> <li>5.1 Максимальный процент застройки земельного приусадебного (приквартирного) участка – 20%.</li> </ul> </li> <li>6. Максимальная высота ограждения земельного участка согласно Правилам благоустройства.</li> </ul>
4.	Объекты детского дошкольного образования	Ж-2	Обслуживание жилой застройки; Дошкольное, начальное и среднее общее образование	2.7; 3.5.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Предельные размеры земельных участков <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 Размеры детских дошкольных учреждений принимаются в соответствии с РНПП Ленинградской области.</li> </ul> </li> <li>2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от границ земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1 Объекты детского дошкольного образования следует размещать с минимальным отступом от красных линий 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. При новом проектировании объектов детского дошкольного образования они проектируются отдельно стоящими, вместимостью по расчёту в соответствии с СанПиН 2.4.1.2660-10 при соблюдении радиуса обслуживания 500 м</li> </ul> </li> <li>3. Предельное количество этажей <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1 Максимальное количество этажей – 3.</li> </ul> </li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка <ul style="list-style-type: none"> <li>4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка 40%.</li> </ul> </li> </ul>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					5. Процент озеленения 5.1 Площадь озеленения земельного участка объекта детского дошкольного образования должна составлять не менее 50 %. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10%.
5.	Объекты начального и среднего общего образования	Ж-2	Обслуживание жилой застройки. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	2.7; 3.5.1	1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства 1.1 Размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства начального и среднего общего образования принимаются в соответствии с РНГП Ленинградской области.
6.	Объекты дополнительного образования	Ж-2	Обслуживание жилой застройки. Образование и просвещение	2.7; 3.5	2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от границ земельных участков: 2.1 Объекты образования следует размещать с минимальным отступом от красных линий 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. При новом проектировании объектов детского дошкольного образования они проектируются отдельно стоящими, вместимостью по расчёту в соответствии с СанПиН 2.4.1.2660-10 при соблюдении радиуса обслуживания 500 м; 3. Предельное количество этажей 3.1 Максимальное количество этажей – 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка 40%. 5. Процент озеленения 5.1 Площадь озеленения земельного участка объекта детского дошкольного образования

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					должна составлять не менее 50 %. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10%.
7.	Амбулатории, фельдшерско-акушерские пункты, поликлиники	Ж-2	Обслуживание жилой застройки; Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2.7; 3.4.1	1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры объектов капитального строительства определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и РНГП Ленинградской области. 2. Объекты могут размещаться в отдельно стоящих зданиях, быть встроенными и встроенно-пристроенными к первым этажам многоквартирных жилых и общественных зданий на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала. 3. Минимальный отступ от красных линий 30 м, отступ от жилых и общественных зданий – 30-50 м в зависимости от этажности амбулаторно-поликлинического учреждения. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка - 3м. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Коэффициент застройки – 40%.
8.	Аптеки, аптечные киоски, оптика	Ж-2	Обслуживание жилой застройки. Здравоохранение	2.7; 3.4	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 РНГП Ленинградской области. 2. Аптеки могут размещаться в отдельно стоящих малоэтажных зданиях, быть встроенными и встроенно-пристроенными к первым этажам многоквартирных жилых и общественных зданий. 3. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).
9.	Объекты бытового	Ж-2	Обслуживание жилой	2.7;	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	обслуживания населения		застройки. Бытовое обслуживание	3.3	РНГП Ленинградской области. 2. Допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные. 3. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).
10.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства	Ж-2	Обслуживание жилой застройки. Коммунальное обслуживание	2.7; 3.1	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 РНГП Ленинградской области.
11.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	Ж-2	Коммунальное обслуживание. Объекты гаражного назначения	3.1; 2.7.1	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 РНГП Ленинградской области.
12.	Пункты охраны общественного порядка; Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	Ж-2	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	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 РНГП Ленинградской области.
<b>УСЛОВНО-РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «Ж-2»</b>					
1.	Общежития	Ж-2	Жилая застройка	2.0	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 РНГП Ленинградской области.
2.	Гостиницы	Ж-2	Гостиничное обслуживание	4.7	1. Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры



№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					и градостроительства органом администрации муниципального образования. 3. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 4. Максимальное количество этажей – 2.
3.	Объекты малого предпринимательства, преимущественно, в области обслуживания населения	Ж-2	Обслуживание жилой застройки. Бытовое обслуживание. Культурное развитие.	2.7;  3.6	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Допускается размещать объекты, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные. 3. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 4. Максимальное количество этажей – 2.
4.	Автостоянки открытого и закрытого типа, отдельно стоящие (боксового типа), встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, одноэтажные	Ж-2	Обслуживание автотранспорта	2.7	1. Особенности проектирования, число машиномест и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и РНГП Ленинградской области.
5.	Объекты розничной торговли	Ж-2	Магазины	4.4	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Допускается размещать объекты розничной торговли торговой площадью до 150 м <sup>2</sup> . 3. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					(микрорайона).
6.	Объекты общественного питания	Ж-2	Обслуживание жилой застройки. Общественное питание	2.7; 4.6	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНПП Ленинградской области. 2. Допускается размещать объекты общественного питания общего пользования при числе посадочных мест до 50. 3. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).
7.	Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения)	Ж-1	Обслуживание жилой застройки;	2.7	1. В соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утвержденной постановлением администрации МО «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 219 от 30.09.2013 г. в действующей редакции. 2. Размеры участков принимаются по приложению 9.1 РНПП ЛО для торговых объектов меньше 250 м2 исходя из соотношения: 80 м2 на 10 м2 торговой площади. 2. Следует размещать на земельных участках непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 3. Максимальное количество этажей – 1. 4. Коэффициент застройки – 80% .
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «Ж-2»</b>					
1.	Площадки для игр детей дошкольного возраста (от 3 лет)	Ж-2	Обслуживание жилой застройки;	2.1.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Размеры площадки для игр детей дошкольного возраста – не менее 70 м2, площадки, совмещенные с площадками для отдыха взрослых – не менее 150 м2; комплексные физкультурно-

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					спортивные площадки для детей дошкольного возраста – не менее 150 м <sup>2</sup> ; 3. Расстояние от окон жилых зданий – не менее 12 м.
2.	Площадки для игр детей дошкольного возраста (5-6 лет)	Ж-2	Обслуживание жилой застройки;	2.1.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Размеры площадки для игр детей дошкольного возраста – не менее 50 м <sup>2</sup> , площадки, совмещенные с площадками для отдыха взрослых – не менее 80 м <sup>2</sup> . 3. Расстояние от окон жилых зданий – не менее 12 м.
3.	Площадки для игр детей школьного возраста	Ж-2	Обслуживание жилой застройки;	2.1.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Размеры площадки для игр детей школьного возраста – не менее 100 м <sup>2</sup> ; комплексные физкультурно-спортивные площадки для детей школьного возраста – не менее 250 м <sup>2</sup> ; комплексные игровые площадки – не менее 900 м <sup>2</sup> ; 3. Расстояние от окон жилых зданий – не менее 20 м.
4.	Площадки для отдыха взрослых	Ж-2	Обслуживание жилой застройки	2.1.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Площадка для отдыха взрослых – не менее 15 м <sup>2</sup> . Допускается совмещение площадок для тихого отдыха с детскими площадками. 3. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10 м.
5.	Площадки для хозяйственных целей и выгула собак	Ж-2	Обслуживание жилой застройки	2.1.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Удельные размеры площадок 0,3 м <sup>2</sup> /чел. 3. Размеры площадок для выгула собак – не менее 400 м <sup>2</sup> . 4. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м. 5. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.
6.	Площадки для установки мусоросборников ТБО	Ж-2		2.1.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Удельный показатель 0,03 м <sup>2</sup> на 1 жителя или 1 площадка на 6-

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					8 подъездов жилых домов, имеющих мусоропроводы или 1 площадка при каждом доме. Размер площадки на 1 контейнер – 2-3 м2. Площадка для размещения не более 5 контейнеров. 3. Расстояние от площадок до окон жилых домов, границ участков детских учреждений, не менее 20 м, но не далее 100 м от входов.
7.	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	Ж-2	Обслуживание жилой застройки	2.1.1; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Размеры универсальных площадок для занятий физкультурой, спортом, активного отдыха в соответствии с СП 31-115-2006. 3. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10-40 м в зависимости от шумовых характеристик.
8.	Зелёные насаждения	Ж-2	Обслуживание жилой застройки	2.1.1; 2.3	1. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) малоэтажной жилой застройки (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 5 м2 на 1 человека или не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала). Удельный вес зелёных насаждений на территориях нежилого назначения в пределах территориальной зоны Ж 2 должен составлять не менее 40%.
9.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	Ж-2	Обслуживание жилой застройки. Коммунальное обслуживание	2.7; 2.7.1; 3.1	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 РНГП Ленинградской области.
10.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	Ж-2	Обслуживание жилой застройки	2.7	1. Удельный размер территории для размещения парковок для обслуживания жителей жилого микрорайона составляет 2,0 м2/чел. 2. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области. 3. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					следует принимать 25 м2

### ***«Ж-3». Зоны среднеэтажной жилой застройки***

1. Выделяются с целью развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий среднеэтажной секционной жилой застройки зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории. В зоне Ж-3 могут находиться отдельные существующие малоэтажные жилые дома, а также планируемые жилые дома, необходимые для объёмно-пространственного разнообразия застройки.

2. В случаях, когда территориальная зона Ж 3 расположена в границах санитарно-защитной зоны промышленных предприятий, прочих объектов, требующих её установления, новое строительство на участке территориальной зоны, попавшем в границы санитарно-защитной зоны, возможно только после разработки проекта по сокращению границ санитарно-защитной зоны, если её новые границы не будут проходить по территориальной зоне. В случае расположения части территориальной зоны в зоне отступа.

3. Описание вида разрешенного использования земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка» с кодом 2.5: «Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома».

**Виды разрешённого использования земельного участка и градостроительные регламенты территориальной зоны среднеэтажной жилой застройки Ж-3**

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «Ж-3»</b>					
1.	Многоквартирные жилые дома	Ж-3	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	<p>1. Предельные размеры земельных участков и объектов капитального строительства многоквартирных жилых домах определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от границ земельных участков:</p> <p>Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий до 3 м. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 8.</p> <p>4. Максимальный процент застройки – 25%</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
2.	Секционные жилые дома малоэтажные	Ж-3	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка:
3.	Блокированные жилые дома	Ж-3	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	<p>- размер земельного участка на одну квартиру 60-100 м<sup>2</sup> (без площади застройки), при застройке блокированного типа на новых территориях;</p> <p>- размер земельного участка на одну квартиру 30-60 м<sup>2</sup> (без площади застройки), при застройке блокированного и секционного типа в условиях реконструкции.</p> <p>2. Предельные параметры объекта капитального строительства</p> <p>По заданию на проектирование в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области</p> <p>3. Минимальные расстояния</p> <p>3.1 От красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях реконструкции сложившейся застройки допускается размещать жилые дома без отступа от красных линий при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3.2 Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами</p>



№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>инсоляции, при этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами жилых домов высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении нормативами инсоляции и освещенности и обеспечении не просматриваемости жилых помещений окно в окно.</p> <p>4. Максимальное количество этажей для блокированных домов – 3, для секционных домов – 8 этажа; максимальная высота блокированных – 13 м и секционных домов – 27 м.</p> <p>5. Максимальный процент застройки – 50%.</p> <p>6. Максимальная высота ограждения земельного участка – 1,8 м.</p>
4.	Объекты детского дошкольного образования	Ж-3	<p>Обслуживание жилой застройки.</p> <p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование</p>	2.7;  3.5.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков</p> <p>1.1 Размеры детских дошкольных учреждений принимаются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от границ земельных участков:</p> <p>2.1 Объекты детского дошкольного образования следует размещать с минимальным отступом от красных линий 25 м, на участках, удалённых от</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок, на расстоянии, обеспечивающем уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. При новом проектировании объектов детского дошкольного образования они проектируются отдельно стоящими, вместимостью по расчёту в соответствии с СанПиН 2.4.1.2660-10 при соблюдении радиуса обслуживания 500 м</p> <p>3. Предельное количество этажей</p> <p>3.1 Максимальное количество этажей – 3.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка</p> <p>4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка 40%.</p> <p>5. Процент озеленения</p> <p>5.1 Площадь озеленения земельного участка объекта детского дошкольного образования должна составлять не менее 50 %. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10%.</p>
5.	Объекты среднего общего образования	Ж-3	Обслуживание жилой застройки. Дошкольное, начальное и	2.7; 3.5.1	1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
			среднее общее образование		
6.	Объекты дополнительного образования	Ж-3	Обслуживание жилой застройки. Образование и просвещение	2.7; 3.5	<p>1.1 Размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства начального и среднего общего образования принимаются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от границ земельных участков:</p> <p>2.1 Объекты образования следует размещать с минимальным отступом от красных линий 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. При новом проектировании объектов детского дошкольного образования они проектируются отдельно стоящими, вместимостью по расчёту в соответствии с СанПиН 2.4.1.2660-10 при соблюдении радиуса обслуживания 500 м</p> <p>3. Предельное количество этажей</p> <p>3.1 Максимальное количество этажей – 3.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка</p> <p>4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка 40%.</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>5. Процент озеленения</p> <p>5.1 Площадь озеленения земельного участка объекта детского дошкольного образования</p> <p>должна составлять не менее 50 %. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10%.</p>
7.	Амбулатории, фельдшерско-акушерские пункты, поликлиники	Ж-3	Обслуживание жилой застройки.  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2.7;  3.4.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры объектов капитального строительства определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и РНПП Ленинградской области.</p> <p>2. Объекты могут размещаться в отдельно стоящих зданиях, быть встроенными и встроенно-пристроенными к первым этажам многоквартирных жилых и общественных зданий на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала.</p> <p>3. Минимальный отступ от красных линий 30 м, отступ от жилых и общественных зданий – <b>30-50 м</b> в зависимости от этажности амбулаторно-поликлинического учреждения.</p> <p>Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка - 3м.</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>4. Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>5. Коэффициент застройки – 40%.</p>
8.	Аптеки	Ж-3	Обслуживание жилой застройки.  Здравоохранение.	2.7;  3.4	<p>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 РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Аптеки могут размещаться в отдельно стоящих зданиях, быть встроенными и встроенно-пристроенными к первым этажам многоквартирных жилых и общественных зданий.</p> <p>3. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).</p>
9.	Объекты бытового обслуживания населения	Ж-3	Обслуживание жилой застройки.  Бытовое обслуживание	2.7;	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Допускается размещать объекты бытового</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
				3.3	обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные.  3. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).
10.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства	Ж-3	Обслуживание жилой застройки.  Коммунальное обслуживание	2.7;  3.1	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 РНГП Ленинградской области.
11.	Физкультурно-оздоровительные сооружения	Ж-3	Обслуживание жилой застройки.	2.7;	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.  2. Встроенные и встроенно-пристроенные физкультурно-оздоровительные учреждения рекомендуется проектировать в жилых зданиях, формирующих фронт застройки жилых улиц. Не допускается размещение подъездов и подходов к встроенно-пристроенным объектам на придомовой территории.  Открытые плоскостные физкультурно-оздоровительные сооружения микрорайона (квартала), относимые к объектам повседневного и приближенного обслуживания, рекомендуется проектировать на придомовых территориях.

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
12.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	Ж-3	Коммунальное обслуживание	3.1	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 РНГП Ленинградской области.
13.	Пункты охраны общественного порядка;  Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	Ж-3	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	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 РНГП Ленинградской области.  2. Минимальные отступы зданий от границ земельных участков  Здания пунктов охраны общественного порядка следует размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала. Указанное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. Помещения пунктов охраны общественного порядка могут размещаться в составе жилых домов при условии обеспечения отдельного входа и подъезда, в составе многофункционального общественного центра с отдельным входом.

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «Ж-3»</b>					
1.	Административные объекты	Ж-3	Общественное управление	3.8	1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства  Размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Минимальные отступы зданий от границ земельных участков  Здания административного назначения рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала. Указанное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. Здания административного назначения могут проектироваться



№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>в составе общественного центра населённого пункта.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%.</p>
2.	Кредитно-финансовые организации	Ж-3	Банковская и страховая деятельность	4.5	<p>1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства</p> <p>Размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Минимальные отступы зданий от границ земельных участков</p> <p>Здания кредитно-финансовых организаций следует размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала. Указанное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. Здания кредитно-финансовых организаций рекомендуется размещать в составе многофункционального общественного центра населённого пункта.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 2.</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%.
3.	Культурно-просветительские здания  (клубы, дома культуры, библиотеки, музеи и др.)	Ж-3	Обслуживание жилой застройки.  Культурное развитие.	2.7;  3.6	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. Возможно размещение встроенных и встроенно-пристроенных объектов культуры и искусства.  2. Здания объектов культуры и искусства рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.  3. Максимальное количество этажей – 2.  4. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).
4.	Общежития	Ж-3	Жилая застройка	2.0	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 РНГП Ленинградской области.
5.	Гостиницы	Ж-3	Гостиничное обслуживание	4.7	1. Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).</p> <p>4. Максимальное количество этажей – 3.</p>
6.	Объекты малого предпринимательства	Ж-3	Обслуживание жилой застройки. Бытовое обслуживание.	2.7; 3.3	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Допускается размещать объекты, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные.</p> <p>3. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).</p> <p>4. Максимальное количество этажей – 2.</p>
7.	Объекты розничной торговли	Ж-3	Обслуживание жилой застройки. Магазины	2.7; 4.4	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>4. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).</p>
8.	Объекты общественного питания	Ж-3	Общественное питание	4.6	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Допускается размещать объекты общественного питания общего пользования при числе посадочных мест до 80.</p> <p>3. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>4. Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>5. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).</p>
9.	Временные объекты	Ж-1	Обслуживание жилой	2.7	1. В соответствии со схемой размещения

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения)		застройки;		<p>нестационарных торговых объектов, утвержденной постановлением администрации МО «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 219 от 30.09.2013 г. в действующей редакции.</p> <p>2. Размеры участков принимаются по приложению 9.1 РНГП ЛО для торговых объектов меньше 250 м<sup>2</sup> исходя из соотношения: 80 м<sup>2</sup> на 10 м<sup>2</sup> торговой площади.</p> <p>2. Следует размещать на земельных участках непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 1.</p> <p>4. Коэффициент застройки – 80% .</p>
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «Ж-3»</b>					
1.	Площадки для игр детей дошкольного возраста (от 3 лет)	Ж-3	Обслуживание жилой застройки;	2.5; 2.3	<p>1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования.</p> <p>2. Размеры площадки для игр детей дошкольного возраста – не менее 70 м<sup>2</sup>, площадки, совмещенные с площадками для отдыха взрослых – не менее 150 м<sup>2</sup>; комплексные физкультурно-спортивные площадки для детей дошкольного возраста – не менее 150 м<sup>2</sup>;</p> <p>3. Расстояние от окон жилых зданий – не менее 12 м.</p>
2.	Площадки для игр детей предшкольного возраста (5-6	Ж-3	Обслуживание жилой	2.5;	1. В соответствии с Правилами благоустройства

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	лет)		застройки;	2.3	муниципального образования. 2. Размеры площадки для игр детей дошкольного возраста – не менее 50 м <sup>2</sup> , площадки, совмещенные с площадками для отдыха взрослых – не менее 80 м <sup>2</sup> . 3. Расстояние от окон жилых зданий – не менее 12 м.
3.	Площадки для игр детей школьного возраста	Ж-3	Обслуживание жилой застройки;	2.5; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Размеры площадки для игр детей школьного возраста – не менее 100 м <sup>2</sup> ; комплексные физкультурно-спортивные площадки для детей школьного возраста – не менее 250 м <sup>2</sup> ; комплексные игровые площадки – не менее 900 м <sup>2</sup> ; 3. Расстояние от окон жилых зданий – не менее 20 м.
4.	Площадки для отдыха взрослых	Ж-3	Обслуживание жилой застройки	2.5; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Площадка для отдыха взрослых – не менее 15 м <sup>2</sup> . Допускается совмещение площадок для тихого отдыха с детскими площадками. 3. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10 м.
5.	Площадки для хозяйственных целей и выгула собак	Ж-3	Обслуживание жилой застройки	2.5; 2.3	1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования. 2. Удельные размеры площадок 0,3 м <sup>2</sup> /чел. 3. Размеры площадок для выгула собак – не менее 400

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>м2.</p> <p>4. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м.</p> <p>5. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.</p>
6.	Площадки для установки мусоросборников ТБО	Ж-3		2.5; 2.3	<p>1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования.</p> <p>2. Удельный показатель 0,03 м2 на 1 жителя или 1 площадка на 6-8 подъездов жилых домов, имеющих мусоропроводы или 1 площадка при каждом доме. Размер площадки на 1 контейнер – 2-3 м2. Площадка для размещения не более 5 контейнеров.</p> <p>3. Расстояние от площадок до окон жилых домов, границ участков детских учреждений, не менее 20 м, но не далее 100 м от входов.</p>
7.	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	Ж-3	Обслуживание жилой застройки	2.5; 2.3	<p>1. В соответствии с Правилами благоустройства муниципального образования.</p> <p>2. Размеры универсальных площадок для занятий физкультурой, спортом, активного отдыха в соответствии с СП 31-115-2006.</p> <p>3. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10-40 м в зависимости от шумовых характеристик.</p>
8.	Зелёные насаждения	Ж-3	Обслуживание жилой	2.5;	<p>1. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) малоэтажной жилой застройки (без учета</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
			застройки	2.3	участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 5 м2 на 1 человека или не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала). Удельный вес зелёных насаждений на территориях нежилого назначения в пределах территориальной зоны Ж 2 должен составлять не менее 40%.
9.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	Ж-3	Обслуживание жилой застройки.  Коммунальное обслуживание	2.7;  3.1	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 РНГП Ленинградской области.
10.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	Ж-3	Обслуживание жилой застройки	2.7	1. Удельный размер территории для размещения парковок для обслуживания жителей жилого микрорайона составляет 2,0 м2/чел.  2. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области.  3. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м2



#### ***«Ж-4». Зона объектов дошкольного образования***

Зона объектов дошкольного образования формируется, как один из видов жилой зоны в связи с нормативными требованиями по радиусу доступности и общепринятым размещением детских садов и школ в структуре жилой застройки.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты «Ж-4»**

№	Виды разрешённого использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>Основные виды разрешённого использования зоны «Ж 4»</b>					
1.	Объекты детского дошкольного образования	Ж-4	Обслуживание жилой застройки;  Дошкольное, начальное и среднее общее образование	2.7;  3.5.1	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Объекты детского дошкольного образования следует размещать с минимальным отступом от красных линий 25 м, на участках, удалённых от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок. При новом проектировании объектов детского дошкольного образования они проектируются отдельно стоящими, вместимостью не более 350 мест. Вместимость пристроенных и встроенных объектов детского дошкольного образования не более 140 мест.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 3.</p> <p>4. Площадь озеленения территории объекта детского дошкольного воспитания должна составлять не менее 50 %.</p>
2.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	Ж-4	Коммунальное обслуживание	3.1	<p>1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ, региональными и местными нормативами градостроительного</p>

№	Виды разрешённого использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					проектирования.
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования зоны «Ж-4»</b>					
1.	Площадки для игр детей	Ж-4	Обслуживание жилой застройки	3.5.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
2.	Площадки для хозяйственных целей	Ж-4	Обслуживание жилой застройки	3.5.1	
3.	Площадки для занятий физкультурой	Ж-4	Обслуживание жилой застройки	3.5.1	
4.	Зелёные насаждения		Обслуживание жилой застройки	3.5.1	1. Площадь озеленения территории объекта должна составлять не менее 50 %
5.	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	Ж-4	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
6.	Площадки для временной стоянки (парковки)	Ж-4	Обслуживание жилой застройки	2.7	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области.

№	Виды разрешённого использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	автотранспорта				2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м <sup>2</sup>
<b>Условно разрешённые виды использования зоны «Ж-4»</b>					
1.	Объекты дополнительного образования	Ж-4	Образование и просвещение	3.5	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Минимальный отступ от красной линии составляет 25 м.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 3.</p> <p>4. Площадь озеленения территории объекта дополнительного образования должна составлять не менее 50%.</p>

## **Статья 43. Общественно-деловые зоны**

1. По градостроительному зонированию Куйвозовского сельского поселения в состав общественно-деловых зон включаются:

- 1) Многофункциональная общественно-деловая зона – «ОД-1»;
- 2) Зона учреждений образования;
- 3) Зона культовых объектов.

2. По Классификатору (приказ Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г.) территориальным зонам общественно-делового назначения соответствуют виды разрешенного использования земельного участка: «Общественное использование объектов капитального строительства», описание которого включает: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 – 3.10.

### ***«ОД-1». Многофункциональная общественно-деловая зона***

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов недвижимости широкого спектра назначения: административного, кредитно-финансового, делового, общественного, культурного, здравоохранения, физкультуры и спорта, торговли, бытового обслуживания, а также предприятий связи, культовых объектов, а также многофункциональных комплексов, оздоровительно - развлекательных центров и др.

2. В общественно-деловой зоне в зависимости от ее размеров и планировочной организации следует формировать систему взаимосвязанных общественных пространств (главные улицы, площади, пешеходные зоны). При этом должны обеспечиваться удобные подходы к зданиям, остановкам транспорта и озелененным рекреационным площадкам.

3. Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10.

4. Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (код по Классификатору 12).

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты  
многофункциональной общественно-деловой зоны ОД-1**

№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ОД-1»</b>					
1.	Многофункциональные общественные центры	ОД-1	Предпринимательство;  деловое управление	4.0:  4.1- 4.10	<p>1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства:</p> <p>1.1 Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и приложения 9.1, 9.2, 10 РНГП Ленинградской области.</p> <p>1.2 Многофункциональные общественные центры следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала. При реконструкции в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии.</p> <p>2. Минимальные отступы зданий от границ земельных участков:</p> <p>Минимальные расстояния от границ земельных участков жилых зданий, общеобразовательных школ, дошкольных организаций и лечебных учреждений до границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания в сельских населенных пунктах следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных в таблице 30 РНГП Ленинградской области.</p> <p>3. Предельное количество этажей</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
					<p>Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка не менее 50%</p>
2.	Административные здания, здания органов местного самоуправления, здания или помещения социального обеспечения, пенсионного обеспечения, страхования в кооперированном здании общественно – делового центра, информационно-консультативная служба, туристско-информационный центр, другие учреждения и организации. Офисы, конторы различных коммерческих	ОД-1	Общественное управление;  Деловое управление	3.8;  4.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства:</p> <p>1.1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Здания административного назначения рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 3.</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	организаций, фирм, компаний				
3.	Кредитно-финансовые учреждения, отделения банков	ОД-1	Банковская и страховая деятельность	4.5	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Здания кредитно-финансовых организаций рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м главных и основных улиц населённых пунктов.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 3.</p>
4.	Отделения связи, почтовые отделения, салоны связи	ОД-1	Связь	6.8	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Здания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м главных и основных улиц населённых пунктов.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 3.</p>
5.	Пункты охраны общественного порядка, участковые пункты полиции	ОД-1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	<p>1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.</p>
6.	Клубы и дома культуры, центры общения и досуговых занятий, видеосалоны, залы для встреч,		Культурное развитие; Развлечения	3.6; 4.8	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. Возможно размещение встроенных и встроенно-пристроенных объектов культуры и искусства.</p> <p>2. Здания объектов культуры и искусства рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии</p>



№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых; залы многоцелевого и специализированного назначения, дискотеки, компьютерные центры, интернет-кафе				согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. 3. Максимальное количество этажей – 3.
7.	Музеи, выставочные залы	ОД-1	Культурное развитие	3.6	1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства:  1.1 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства не устанавливаются и определяются заданием на проектирование.  1.2 Рекомендуется размещение в составе многофункционального центра или во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных жилых домов в соответствии с техническим заданием и РНГП Ленинградской области.
8.	Библиотеки	ОД-1	Культурное развитие	3.6	Рекомендуется размещение в составе многофункционального центра или во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных жилых домов в соответствии с техническим заданием и РНГП Ленинградской области.
9.	Универсальные спортивно-зрелищные и	ОД-1	Развлечения; спорт	4.8; 5.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП

№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	развлекательные комплексы, здания и сооружения спортивного назначения, включая; спортклубы				Ленинградской области. 2. Максимальное количество этажей – 2.
10.	Объекты среднего общего образования, дополнительного образования и внешкольной деятельности	ОД-1	Образование и просвещение	3.5	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Вновь проектируемые объекты начального и среднего общего образования следует размещать на отдельном участке с отступом от красной линии не менее чем на 25 м. Вместимость таких объектов не должна превышать 1000 человек. 3. Максимальное количество этажей – 3. 4. Площадь озеленения территории объекта начального и среднего общего образования должна составлять не менее 50%.
11.	Объекты научно-исследовательской и проектной деятельности	ОД-1	Обеспечение научной деятельности	3.9	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области (таблица 30).
12.	Гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания	ОД-1	Гостиничное обслуживание	4.7	1. Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции

№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	туристов				<p>сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 3.</p>
13.	Учреждения здравоохранения. Амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи	ОД-1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Минимальный отступ от красных линий 30 м, рекомендуемый отступ от жилых и общественных зданий – не менее 30-50 м в зависимости от этажности амбулаторно-поликлинического учреждения.</p> <p>3. Озеленение территории – не менее 50 % её площади.</p> <p>4. Максимальное количество этажей – 3.</p>
14.	Здания или встроенные, пристроенные помещения аптеки, аптечных пунктов, оптики	ОД-1	Здравоохранение	3.4	<p>1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Аптеки могут размещаться в отдельно стоящих малоэтажных зданиях, быть встроенными и встроенно-пристроенными к первым этажам многоквартирных жилых домов и общественных зданий.</p>
15.	Предприятия бытового обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные	ОД-1	Бытовое обслуживание	3.3	<p>1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Размещение производится с обязательным выполнением санитарно-гигиенических требований, установленных в действующих технических</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	мастерские бытовой техники, парикмахерские, приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания и другие объекты обслуживания и др.)				регламентах, нормах, правилах.
16.	Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)	ОД-1	Общественное питание	4.6	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 2.</p>
17.	Магазины, торговые центры, ярмарки, выставки товаров, службы оформления заказов торговли	ОД-1	Торговые центры (торгово-развлекательные центры); Магазины;	4.2; 4.4 4.10	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	по образцам		Ярмарки		органом администрации муниципального образования. 3. Максимальное количество этажей – 2.
18.	Предприятия оптовой и мелкооптовой торговли	ОД-1	Магазины	4.4	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
19.	Рынки	ОД-1	Рынки	4.3	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Рекомендуемая минимальная плотность застройки территории розничного рынка – 50 %. 3. На территории рынков для торговли и оказания прочих услуг должны использоваться капитальные здания, строения, сооружения.
20.	Временные (нестационарные) объекты	ОД-1	Общее пользование территории	12	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области. 2. Максимальное количество этажей – 1.
21.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства	ОД-1	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
22.	Физкультурно-оздоровительные	ОД-1	Спорт	5.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП

№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	сооружения				Ленинградской области.
23.	Культовые здания	ОД-1	Религиозное использование	3.7	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Храмы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Возможно строительство встроенных и встроенно-пристроенных храмов.
24.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	ОД-1	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
25.	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	ОД-1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ОД-1»</b>					
1.	Жилые дома разных типов с встроено-	ОД-1	Жилая застройка; Обслуживание	2.0;	1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: - минимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных

№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	пристроенными помещениями, связанными с обслуживанием населения и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду		жилой застройки	2.7	<p>жилых домов в сельских населенных пунктах – 0,06 га;</p> <p>- максимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах – 0,25 га.</p> <p>2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях реконструкции сложившейся застройки допускается размещать жилые дома без отступа от красных линий при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3. Минимальные противопожарные расстояния:</p> <p>- между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами); для индивидуальных жилых домов указанное расстояние должно быть не менее 6 м.</p> <p>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>4. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:</p> <p>- от жилого дома – 3 м;</p> <p>- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;</p> <p>- от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м.</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
					5. Максимальное количество этажей – 3. 6. Максимальный процент застройки – 20%.
2.	Станции скорой помощи	ОД-1	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
3.	Коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или не выше V класса вредности в отдельных зданиях или встроено-пристроенных помещениях	ОД-1	Предпринимательство; Бытовое обслуживание; Магазины	4.0; 4.4 3.3	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
4.	Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и	ОД-1	Магазины Бытовое обслуживание	4.4; 3.3	1. В соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утвержденной постановлением администрации МО «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 219 от 30.09.2013 г. в действующей редакции. 2. Размеры участков принимаются по приложению 9.1 РНГП ЛО для торговых объектов меньше 250 м2 исходя из соотношения: 80 м2 на 10 м2 торговой площади.



№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	обслуживания населения)				<p>2. Следует размещать на земельных участках непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 1.</p> <p>4. Коэффициент застройки – 80% .</p>
5.	Автостоянки для хранения ведомственных легковых автомобилей	ОД-1	Обслуживание автотранспорта	4.9	<p>1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. На территории общественно-деловой застройки допускается размещать объекты с обязательным соблюдением режима санитарно-защитных зон.</p>
6.	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	ОД-1	Связь	6.8	В соответствии с требованиями технических и санитарных нормативов и регламентов
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ОД-1»</b>					
1.	Площадки для отдыха	ОД-1	Обслуживание жилой застройки	12	<p>1. Площадки для отдыха – не менее 15 м<sup>2</sup></p> <p>2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10 м.</p>
2.	Зелёные насаждения	ОД-1	Земельные участки (территории) общего пользования	12	1. Параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
3.	Объекты	ОД-1	Коммунальное	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие

№ п./п.	Виды разрешенного использования ЗУ (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования ЗУ по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования		обслуживание		параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
4.	Автостоянки открытого и закрытого типа, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные.	ОД-1	Общее пользование территории	4.9	1. Особенности проектирования, число машиномест и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.

### ***«ОД-2». Зона учреждений образования***

1. Зона размещения учреждений образования выделяется с целью развития существующих и планируемых территорий, предназначенных для размещения учреждений образования, в т.ч. специальных и специализированных учреждений образования, учреждений для внешкольных занятий, культуры и досуга, а также с целью развития необходимых объектов инженерной инфраструктуры.

2. Зона ОД-2 наиболее соответствует виду разрешенного использования земельного участка по Классификатору с кодом 3.5 «Образование и просвещение». Описание вида разрешенного использования земельного участка: «Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)».

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты  
зоны учреждений образования «ОД-2»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ УЧРЕЖДЕНИЙ ОБРАЗОВАНИЯ «ОД-2»</b>					
1.	Объекты начального, среднего общего и дополнительного образования	ОД-2	Образование и просвещение	3.5	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Вновь проектируемые объекты начального и среднего общего образования следует размещать на отдельном участке с отступом от красной линии не менее чем на 25 м. Вместимость таких объектов не должна превышать 1000 человек.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 3.</p> <p>4. Площадь озеленения территории объекта начального и среднего общего образования должна составлять не менее 50%.</p>
2.	Объекты среднего специального и профессионального образования, в т.ч. общежития студентов и учащихся	ОД-2	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Вновь проектируемые объекты среднего специального и профессионального образования следует размещать на отдельном участке с отступом от красной линии не менее чем на 25 м.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 4.</p> <p>4. Площадь озеленения территории объекта среднего специального и профессионального образования должна составлять не менее 50%.</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
3.	Физкультурно-спортивные и оздоровительные сооружения	ОД-2	Спорт	5.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
4.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	ОД-2	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
5.	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	ОД-2	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ОД-2» не устанавливаются</b>					
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ОД-2»</b>					
1.	Зелёные насаждения		Общее пользование территории	12	1. Площадь озелененной территории участков объектов образования должна составлять не менее 50 % территории участка.

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
2.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешённых видов разрешенного использования		Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
3.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта		Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области. 2. Площадь участка должна учитывать возможность стоянки школьного автобуса и стоянки не менее 5 легковых автомобилей

### **«ОД-3». Зона культовых объектов**

1. Зона размещения культовых объектов образована с целью развития существующих и планируемых территорий, предназначенных для размещения учреждений религиозного назначения.

2. Комплексы православных храмов в соответствии с функциональным назначением подразделяются на епархиальные центры, духовные миссии, приходские и монастырские комплексы и на храмы в составе комплексов, зданий и сооружений общественного и жилого назначения. При размещении объектов религиозного значения, определении примерного состава и набора зданий, сооружений и помещений богослужебного и вспомогательного назначения следует руководствоваться табл. № 1 СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов». М.2000 г. и требованиями РНГП Ленинградской области.

3. Выбор земельных участков рекомендуется производить с учетом обеспечения доминантной роли храма в формировании окружающей застройки. Это могут быть земельные участки с повышенным рельефом, ориентированные по осям дорог и улиц, с учетом застройки соседних участков и другими градостроительными условиями.

4. Размещение и проектирование культовых зданий и сооружений на селитебных территориях населенных пунктов следует осуществлять с учетом обеспечения допустимых уровней звука в жилой застройке, в том числе от колокольных звонов храмов, в соответствии с требованиями СНиП 23-03-2003 (п. 2.3.150 РНГП Ленинградской области).

5. Положение храмов определяется церковным требованием ориентации алтаря в восточном направлении с возможным смещением в пределах 30° в зависимости от градостроительных особенностей размещения участка.

6. При проектировании зданий и сооружений комплексов православных храмов следует предусматривать устройства и мероприятия для удобного доступа инвалидов и пользования ими помещениями на основе раздела 4 СНиП 2.08.02 и ВСН 62.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты  
зоны культовых объектов «ОД-3»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ОД-3»</b>					
1.	Культовые здания и сооружения: храм, часовня, колокольня (звонница), крещальня, церковно- причтовый дом, воскресная школа, медицинский пункт, трапезная и др.	ОД-3	Религиозное использование	3.7	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с СП 31-103-99 и РНГП Ленинградской области на основании требований СП 31-103-99. Размеры земельных участков приходских храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения, рекомендуется принимать из расчета 7 кв. м площади участка на единицу вместимости храма. При строительстве храмовых комплексов в районах затесненной застройки допускается уменьшение удельного показателя площади земельного участка, но не более чем на 20-25% (п. 2.3.151 РНГП Ленинградской области).</p> <p>2. Виды культовых зданий и сооружений принимаются по техническому заданию в соответствии с табл. 3 СП 31-103-99;</p> <p>3. Храмы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Отступ может быть сокращен при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>4. Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>5. Высота средней части храма (без барабана и купола) должна, как правило, соответствовать ее размерам в плане, что связано с символикой храма, при</p>



№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>этом притвор и алтарь могут быть меньшей высоты (п. 6.3 СП 31-103-99).</p> <p>6. Вокруг храма необходимо предусматривать круговой обход шириной 3-5 м с площадками шириной 6 м перед боковыми входами в храм и напротив алтаря. Перед главным входом следует предусматривать площадь из расчета 0,2 кв. м на одно место в храме (п. 2.3.152 РНГП Ленинградской обл.).</p> <p>7. Главный вход следует размещать со стороны подходов и остановок транспорта с ориентацией на вход в храм (п.5.18 СП 31-103-99).</p> <p>8. Озеленение не менее 15 % площади участка (п. 5.20 СП 31-103-99).</p> <p>9. Площадки для отдыха прихожан 15-20 м2 (площадь может быть уменьшена на 25% по местным условиям)</p>
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ОД-3»</b>					
Не устанавливаются					
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ОД-3»</b>					
1.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных видов разрешенного	ОД-3	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	использования				
2.	Хозяйственные объекты: церковная лавка (киоск, магазин), просфорная, художественные мастерские, гараж, склады и др.	ОД-3	Религиозное использование	3.7	<p>1. Хозяйственные объекты при культовых объектах размещаются на земельном участке основных видов использования или на смежных земельных участках.</p> <p>В зависимости от градостроительной ситуации здания и сооружения вспомогательного назначения могут размещаться на участке храма в соответствии с функциональным зонированием территории, а также в стилобатной части храма или в пристройках к нему (п. 5.15 СП 31-103-99).</p> <p>2. Площадь хозяйственной зоны определяется размером зданий и сооружений хозяйственного назначения, количеством автотранспортных средств, определяемым заданием на проектирование, и составляет ориентировочно 15 % площади участка (п. 5.16 СП 31-103-99).</p> <p>3. Площадки для хозяйственных целей – по заданию на проектирование</p>
3.	Ограждение	ОД-3	Религиозное использование	3.7	<p>1. Участок приходского храмового комплекса, как правило, огораживается по всему периметру. Ограду рекомендуется выполнять из декоративных металлических решеток высотой 1,5 - 2,0 м.</p> <p>2. Допускается не ограждать земельные участки храмов, расположенных в мемориальных комплексах, а также часовен.</p>
4.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	ОД-3	Обслуживание автотранспорта	4.9	<p>1. За пределами ограды храмовых комплексов следует предусматривать стоянки автомобилей из расчета 2 машиноместа на каждые 50 мест вместимости храма.</p> <p>2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м<sup>2</sup></p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					3. Парковку рекомендуется размещать со стороны главного входа в храм.

## **Статья 44. Производственные зоны**

1. В состав производственных зон настоящих Правил включаются:

- Зона промышленных предприятий IV – V класса опасности – П-1;
- Зона сельскохозяйственных предприятий IV, V класса опасности – П-2;
- Коммунально-хозяйственная зона – П-3

2. Производственные зоны выделены с целью развития существующих и планируемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, размещения объектов делового и административного назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связанных непосредственно с обслуживанием производственных и промышленных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Реконструкция производственных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

### ***«П-1». Зона промышленных предприятий и объектов IV, V класса опасности***

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 не выше 100 м, а также объектами коммерческого назначения, размещение которых не планируется в иных зонах.

2. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешенные для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

3. Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Ленинградской области или его заместителем в порядке, определенном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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

детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. При размещении предприятий пищевой, лекарственной и фармацевтической промышленности необходимо соблюдать санитарно-эпидемиологические требования согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

6. Плотность застройки земельного участка производственного объекта определяется в процентах как отношение площади застройки к площади объекта в ограде (или при отсутствии ограды – в соответствующих условных границах) с включением площади, занятой веером железнодорожных путей.

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

8. Видам разрешенного использования производственной территориальной зоны «П-1» наиболее соответствуют виды разрешенного использования земельного участка Классификатора (приказ Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 450) «Производственная деятельность»: Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом».

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами б.1-б.9.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты  
зоны промышленных предприятий и объектов IV, V класса опасности «П-1»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «П-1»</b>					
1.	Промышленные предприятия, коммунально-складские объекты и производства IV-V класса опасности	П-1	Производственная деятельность; Пищевая промышленность; Строительная промышленность; Склады.	6,0; 6.4; 6.6; 6.9	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. Максимальный размер площадки производственного предприятия – 25 га Минимальные показатели плотности застройки земельных участков производственных объектов принимаются в соответствии с приложением «В» СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»; Максимальный процент плотности застройки – 60 %; Размер санитарно-защитной зоны: – для предприятий IV класса опасности - 100 м; – для предприятий V класса опасности - 50 м.
2.	Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения,	П-1	Коммунальное обслуживание	3.1	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. Максимальный процент застройки – 60 % Размер санитарно-защитной зоны: – для предприятий IV класса опасности - 100 м;

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	торговли и оказания услуг IV-V класса опасности				– для предприятий V класса опасности - 50 м.
3.	Административно-управленческие учреждения	П-1	Деловое управление	4.1	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.  Допускается размещение только административных зданий, связанных с функционированием предприятия или обслуживанием персонала, а также зданий административно-складского назначения, связанные с работой предприятий.  Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка - 3м  Максимальное количество этажей – 5  Максимальный процент застройки – 80%
4.	Ветлечебницы (с содержанием животных)	П-1	Ветеринарное обслуживание	3.10	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.  Максимальный процент застройки – 80%
5.	Питомник служебных собак	П-1	Ветеринарное обслуживание	3.10	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.  Максимальный процент застройки – 80%
6.	Предприятия бытового обслуживания	П-1	Бытовое обслуживание	3.3	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.  Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка - 3м

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>Максимальное количество этажей – 3</p> <p>Максимальный процент застройки – 80%</p>
7.	Гаражи	П-1	Обслуживание автотранспорта	4.9	<p>Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>Гаражи следует размещать группами, на специальных территориях, с соблюдением действующих противопожарных нормативов и требований безопасности движения пешеходов и транспортных средств. Предпочтительно размещение гаражей в гаражно-строительных кооперативах.</p> <p>Максимальное количество этажей – 2</p>
8.	Объекты пожарной охраны	П-1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	<p>Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>Минимальные расстояния до границ земельных участков объектов пожарной охраны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 м – от красной линии;</li> <li>- 50 м – от границ земельных участков жилых зданий;</li> <li>- 50 м – от общеобразовательных школ, дошкольных организаций и лечебных учреждений;</li> </ul> <p>Максимальный процент застройки – 60%</p>
9.	Комплексы складского и логистического назначения, места	П-1	Склады	6.9	<p>Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>Минимальные показатели плотности застройки земельных участков производственных объектов принимаются в соответствии с приложением «В»</p>



№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	перегрузки и хранения грузов				СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»; Максимальный процент плотности застройки – 60 %; Размер санитарно-защитной зоны: – для предприятий IV класса опасности - 100 м; – для предприятий V класса опасности - 50 м.
10.	Автостоянки гостевые	П-1	Автомобильный транспорт	4.9	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
11.	Автостоянки для хранения грузовых автомобилей	П-1	Автомобильный транспорт	7.2	Минимальные показатели плотности застройки земельных участков производственных объектов принимаются в соответствии с приложением «В» СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»; Максимальный процент плотности застройки – 60 %;
12.	Автотранспортные предприятия	П-1	Автомобильный транспорт	7.2	Размер санитарно-защитной зоны: – для предприятий IV класса опасности - 100 м;
13.	Предприятия автосервиса	П-1	Обслуживание автотранспорта	4.9	– для предприятий V класса опасности - 50 м.
14.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	П-1	Обслуживание автотранспорта; Коммунальное обслуживание	4.9	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
15.	Объекты гражданской обороны и	П-1	Обеспечение внутреннего	8.3	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	предотвращения чрезвычайных ситуаций		правопорядка		РНПП Ленинградской области.
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «П-1»</b>					
1.	Промышленные предприятия, коммунально-складские объекты и производства III класса опасности при условии разработки мероприятий по снижению негативного воздействия предприятия до параметров IV класса опасности.	П-1	Строительная промышленность; склады	6.6;  6.9	<p>1. При условии запрета на увеличение площади и строительного объема объектов капитального строительства, относящиеся к объектам III класса опасности.</p> <p>2. При условии недопущения вредного воздействия на жилые зоны, общественно-деловые зоны в т.ч. на объекты дошкольного и школьного образования, объекты здравоохранения, зоны садоводческих и дачных объединений, зоны оздоровительных и туристско-рекреационных учреждений.</p> <p>3. Собственники промышленных предприятий и производственных объектов, оказывающих негативное воздействие на существующие жилые, дачные дома, садовые строения обязаны разработать мероприятия по снижению такого негативного воздействия (мероприятия разрабатываются в составе проекта организации санитарно-защитной зоны предприятия, относящегося по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» к III классу опасности).</p>
2.	Гостиницы для размещения людей для нужд предприятия	П-1	Гостиничное обслуживание	4.7	<p>Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка - 3м</p> <p>Максимальное количество этажей – 5</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					Максимальный процент застройки – 25%
3.	Торговые объекты	П-1	Магазины	4.4	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка - 3м Максимальное количество этажей – 3 Максимальный процент застройки земельных участков торговых комплексов – 60% Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – 80%
4.	Рынки промышленных товаров	П-1	Рынки	4.3	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. Максимальный процент застройки – 50 % На территории производственной зоны допускается размещать рынки только промышленных товаров.
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «П-1»</b>					
1.	Площадки для хозяйственных целей	П-1	Производственная деятельность	6.0	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. Расстояние от площадок для мусоросборников до окон жилых и общественных зданий не менее 20 м
2.	Зелёные насаждения на территории	П-1	Производственная деятельность	6.0	1. Площадь участков, предназначенных для озеленения территории предприятия, следует определять из расчёта 3 м <sup>2</sup> на одного работающего в наиболее многочисленной смене.

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	предприятия и в границах санитарно-защитных зон				2. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон – 60 % территории.
3.	Административно-офисные здания, здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования	П-1	Деловое управление	4.1	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и проектной документацией.  В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала.
4.	Предприятия общественного питания, обслуживающие работников производственной зоны	П-1	Общественное питание	4.6	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.  Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка - 3м  Максимальное количество этажей – 2  Максимальный процент застройки – 80%
5.	Объекты розничной торговли, обслуживающие работников предприятий основных, условно	П-1	Магазины до 5000 тыс. кв.м.	4.4	Объекты розничной торговли могут размещаться в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных помещениях, а также во временных сооружениях.  Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.  Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка - 3м

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	разрешённых и вспомогательных видов использования и посетителей предприятий				<p>Максимальное количество этажей – 3</p> <p>Максимальный процент застройки земельных участков торговых комплексов – 60%</p> <p>Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – 80%</p>
6.	Пункты оказания первой медицинской помощи	П-1	Здравоохранение	3.4	Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и проектной документацией. Могут размещаться в пристроенных, встроенных помещениях административных зданий производственных объектов.
7.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	П-1	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.

## ***«П-2». Зона сельскохозяйственных предприятий***

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке объектами сельскохозяйственного назначения с размером санитарно-защитной зоны не выше 100 м, а также объектами коммерческого назначения, размещение которых не планируется в иных зонах.

2. При размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений производственных зон расстояния между ними следует назначать минимально допустимые исходя из плотности застройки, санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования в соответствии с требованиями настоящих нормативов.

3. Размер санитарно-защитных зон, а также условия размещения на их территории объектов, зданий и сооружений определяются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Территория санитарно-защитных зон из землепользования не изымается и должна быть максимально использована для нужд сельского хозяйства.

4. Плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий определяется в процентах как отношение площади застройки предприятия к общему размеру площадки предприятия.

5. На границе санитарно-защитных зон животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м.

6. Видам разрешенного использования территориальной зоны «П-2» сельскохозяйственных предприятий наиболее соответствуют виды разрешенного использования Классификатора (приказ Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 450) «Сельскохозяйственное использование»: Ведение сельского хозяйства.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты  
зоны сельскохозяйственных предприятий и объектов IV, V класса опасности «П-2»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «П-2»</b>					
1.	<p>Объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства IV класса с санитарно-защитной зоной 100 м по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>1.1 Тепличные и парниковые хозяйства;</p> <p>1.2 Склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50 т;</p>	П-2	Сельскохозяйственное использование	1.0; 1.1-1.18;	<p>1. Площадь земельного участка для размещения сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений определяется по заданию на проектирование с учетом норматива минимальной плотности застройки в соответствии с действующими техническими регламентами.</p> <p>2. Размеры земельных участков, минимальный процент застройки, высота зданий и сооружений определяются в соответствии с заданием на проектирование.</p> <p>3. Показатели минимальной плотности застройки площадок сельскохозяйственных предприятий следует принимать не менее, указанных в обязательном приложении «В» «СП 19.13330.2011. Свод правил. Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-97-76*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 N 788) и приложение 9 Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области.</p> <p>4. Размер санитарно-защитной зоны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 м – для предприятий IV класса опасности;</li> <li>- 50 м – для предприятий V класса опасности.</li> </ul> <p>5. При проектировании объектов подсобных производств производственные и вспомогательные здания сельскохозяйственных предприятий следует</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	<p>1.3 Склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до производств по переработке и хранению пищевой продукции);</p> <p>1.4 Мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков;</p> <p>1.5 Цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;</p> <p>1.6 Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники,</p>				объединять, соблюдая технологические, строительные и санитарные нормы.



№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов; 1.7 Склады горюче-смазочных материалов.				
2.	Объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства V класса с санитарно-защитной зоной 50 м СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 2.1 Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна; 2.2 Материальные склады; 2.3 Хозяйства с содержанием животных	П-2	Сельскохозяйственное использование	1.1-1.18	<p>1. Площадь земельного участка для размещения сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений определяется по заданию на проектирование с учетом норматива минимальной плотности застройки в соответствии с действующими техническими регламентами.</p> <p>2. Размеры земельных участков, минимальный процент застройки, высота зданий и сооружений определяются в соответствии с заданием на проектирование.</p> <p>3. Показатели минимальной плотности застройки площадок сельскохозяйственных предприятий следует принимать не менее, указанных в обязательном приложении «В» «СП 19.13330.2011. Свод правил. Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий. Актуализированная редакция СНиП П-97-76*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 N 788) и приложение 9 Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области.</p> <p>4. Размер санитарно-защитной зоны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 м – для предприятий IV класса опасности;</li> <li>- 50 м – для предприятий V класса опасности.</li> </ul>

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	(свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов.				5. При проектировании объектов подсобных производств производственные и вспомогательные здания сельскохозяйственных предприятий следует объединять, соблюдая технологические, строительные и санитарные нормы.
3.	Ветлечебницы (с содержанием животных). Приюты для домашних животных	П-2	Ветеринарное обслуживание	3.10 3.10.2	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и нормами и ПЗЗ РНГП Ленинградской области и заданию на проектирование.
4.	Питомник служебных собак	П-2	Ветеринарное обслуживание	3.10	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и нормами и ПЗЗ РНГП Ленинградской области.
5.	Административные здания, связанные с функционированием предприятия или обслуживанием персонала.	П-2	Деловое управление	4.1	Параметры административно-бытовых зданий в производственных зонах определяются по заданию на проектирование
6.	Объекты инженерно-технического и транспортного	П-2	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	обеспечения				РНГП Ленинградской области.
7.	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	П-2	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «П-2»</b>					
1.	Объекты временной торговли (некапитальные постройки)	П-2	Сельскохозяйственное использование	1.0	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области. 2. Процент застройки участка – 80%. 3. Максимальная этажность – 1 этаж.
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «П-2»</b>					
1.	Объекты, необходимые для осуществления производственной деятельности	П-2	Сельскохозяйственное использование	1.0	Параметры определяются по заданию на проектирование. В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала.
2.	Площадки для отдыха	П-2	Сельскохозяйственное использование	1.0	1. Площадь земельных участков для организации площадок отдыха на территории предприятий принимается по СП СНИП «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».
3.	Зелёные насаждения на	П-2	Сельскохозяйственное использование	1.0	1. Площадь участков, предназначенных для озеленения территории предприятия, следует определять из расчёта 3 м <sup>2</sup> на одного работающего в

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	территории предприятия и в границах санитарно-защитных зон		использование		<p>наиболее многочисленной смене.</p> <p>2. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон – 60 % территории.</p>
4.	Объекты временной торговли (некапитальные постройки)	П-3	Предпринимательство	4.0	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Максимальная этажность – 1 этаж.</p>
5.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	П-2	Обслуживание автотранспорта	4.9	<p>1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Площадь участка должна учитывать возможность для стоянки специализированного транспорта и легковых автомобилей</p>
6.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых	П-2	Коммунальное обслуживание	3.1	<p>1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	код	Наименование	код	
	видов разрешенного использования				

### ***«П-3». Коммунально-хозяйственная зона***

1. Коммунальная зона выделена в границах населённых пунктов для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке коммунальными (гаражи населения, пождепо), складскими объектами, хозяйственными постройками населения закрытого типа, в частности овощехранилищами с размерами санитарно-защитной зоны не выше 100 м.

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 в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

4. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек с кодом 2.7.1.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты коммунально-хозяйственной зоны «П-3»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОММУНАЛЬНО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ЗОНЫ «П-3»</b>					
1.	Объекты пожарной охраны (пожарное депо)	П-3	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, минимальный процент застройки, высота зданий и сооружений определяются в соответствии с заданием на проектирование и требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.  2. Отступ от красной линий – 10 м.
2.	<p>Хозяйственные постройки и сооружения населения:</p> <p>1) Гаражи населения боксового типа или отдельно стоящие;</p> <p>2) Гаражи населения боксового типа или отдельно стоящие, совмещённые с погребями для хранения картофеля и овощей;</p> <p>3) Коллективные овощехранилища</p>	П-3	<p>Коммунальное обслуживание;</p> <p>Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.</p>	3.1;  1.15;  2.7.1	Размер санитарно-защитной зоны:  - 50 м – аналогично предприятиям V класса опасности

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	населения закрытого типа; 4) Хозяйственные постройки населения для хранения инвентаря и др.				
3.	Складские комплексы, складские здания и помещения класса функциональной пожарной опасности Ф5.2 по СНиП 21-01, предназначенные для хранения веществ, материалов, продукции и сырья, в том числе размещенных в зданиях другой функциональной пожарной опасности, и не требующих особых строительных мероприятий для сохранения заданных параметров внутренней среды.	П-3	Склады	6.9	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.  Высота одноэтажных зданий I, II и III степеней огнестойкости класса С0 не нормируется.
4.	Административные здания, связанные с функционированием предприятия или обслуживанием	П-3	Деловое управление	4.1	Параметры административно-бытовых зданий в производственных зонах определяются по заданию на проектирование



№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	персонала.				
5.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	П-3	Коммунальное обслуживание; Обслуживание автотранспорта	3.1; 4.9	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
6.	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	П-3	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «П-2»</b>					
1.	Объекты и производства малого предпринимательства V класса с санитарно-защитной зоной 50 м в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.	П-3	Предпринимательство	4.0	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.  Минимальные показатели плотности застройки земельных участков производственных объектов принимаются в соответствии с приложением «В» СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;  Максимальный процент плотности застройки – 60 %;  Размер санитарно-защитной зоны: – для предприятий V класса опасности - 50 м.
2.	Предприятия автосервиса	П-3	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
<b>ВПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «П-2»</b>					
1.	Объекты, необходимые для осуществления производственной деятельности	П-3	Предпринимательство	4.0	Параметры определяются по заданию на проектирование. В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала.
2.	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешённых видов разрешенного использования	П-3	Коммунальное обслуживание; Обслуживание автотранспорта	3.1; 4.9	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
3.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешённых видов разрешенного использования	П-3	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
4.	Зелёные насаждения на территории предприятия и в границах санитарно-защитных зон	П-3	Коммунальное обслуживание	3.1	<p>1. Площадь участков, предназначенных для озеленения территории предприятия, следует определять из расчёта 3 м<sup>2</sup> на одного работающего в наиболее многочисленной смене.</p> <p>2. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон – 60 % территории.</p>

## **Статья 45. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

1. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения головных сооружений инженерной инфраструктуры, объектов железнодорожного, внутреннего водного и внешнего автомобильного транспорта, связанных с ними объектов обустройства и обслуживания и их санитарно-защитных зон. В зоне «Т» могут размещаться велосипедные дорожки и объекты необходимой инфраструктуры.

2. Наиболее соответствуют виды разрешенного использования Классификатора (приказ Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 450) «Коммунальное обслуживание» «Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий и помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)» с кодом 3.1.

3. Виды разрешенного использования 4.9 по Классификатору. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1

4. Виды разрешенного использования 7.0 по Классификатору. Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5.

**«И». Зона объектов инженерной инфраструктуры**

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоны объектов инженерной инфраструктуры «И»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «И»</b>					
1.	Головные инженерные сооружения	И	Коммунальное обслуживание	3.1	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 РНГП Ленинградской области.
2.	Объекты инженерно-технического обеспечения	И	Коммунальное обслуживание	3.1	
3.		И	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
4.	Автостоянки открытого и закрытого типа, отдельно стоящие (боксового типа), встроенные, пристроенные, встроено-пристроенные, одноэтажные и	И	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Особенности проектирования, число машиномест и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и РНГП Ленинградской области.

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	многоэтажные				
5.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	И	Коммунальное обслуживание	3.1	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 РНГП Ленинградской области.
6.	Объекты пожарной охраны. Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	И	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «И» НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ</b>					
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «И»</b>					
1.	Зелёные насаждения	И	Коммунальное обслуживание	33.1	1. Площадь участков, предназначенных для озеленения территории предприятия, следует определять из расчёта 3 м <sup>2</sup> на одного работающего в наиболее многочисленной смене. 2. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон – 60 % территории.
2.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	И	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м <sup>2</sup>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
3.	Временные объекты (некапитальные постройки)	И	Коммунальное обслуживание	3.1	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 РНГП Ленинградской области.  2. Максимальное количество этажей – 1.
4.	Объекты инженерно- технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	И	Коммунальное обслуживание	3.1	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 РНГП Ленинградской области.

### ***«Т». Зона объектов транспортной инфраструктуры***

1. Видам разрешенного использования территориальной зоны объектов транспортной инфраструктуры «Т» наиболее соответствуют виды разрешенного использования Классификатора (приказ Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 450) «Транспорт» с кодом 7.1-7.5.



**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты  
зоны объектов транспортной инфраструктуры «Т»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «Т»</b>					
1.	Объекты автомобильного транспорта	Т	Автомобильный транспорт. Обслуживание автотранспорта	7.2; 4.9	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
2.	Объекты железнодорожного транспорта	Т	Железнодорожный транспорт	7.1	
3.	Объекты водного транспорта	Т	Водный транспорт	7.3	
4.	Объекты трубопроводного транспорта	Т	Трубопроводный транспорт	7.5	
5.	Предприятия автосервиса	Т	Обслуживание автотранспорта	4.9	
6.	Автозаправочные станции	Т	Обслуживание автотранспорта	4.9	
7.	Автовокзалы, автостанции	Т	Автомобильный транспорт	7.2	

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
8.	Объекты общественного питания	Т	Обслуживание автотранспорта.  Объекты придорожного сервиса	4.9; 4.9.1	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. 3. Максимальное количество этажей – 2.
9.	Объекты розничной торговли	Т	Магазины  Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.4; 4.2	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. 3. Максимальное количество этажей – 2.
10.	Автостоянки открытого и закрытого типа, отдельно стоящие (боксового типа), встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, одноэтажные и	Т	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Особенности проектирования, число машиномест и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	многоэтажные				
11.	Автостоянки для хранения грузовых автомобилей	T	Автомобильный транспорт	7.2	
12.	Автостоянки для хранения городского транспорта	T	Автомобильный транспорт	7.2	
13.	Автостоянки для хранения ведомственных легковых автомобилей	T	Автомобильный транспорт	7.2	
14.	Лодочные гаражи и стоянки	T	Водный транспорт	7.3	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
15.	Базы дорожных и уборочных машин	T	Автомобильный транспорт	7.2	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
16.	Автобазы	T	Автомобильный транспорт	7.2	
17.	Общественные туалеты	T	Коммунальное обслуживание	3.1	
18.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	T	Коммунальное обслуживание	3.1	

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
19.	Объекты пожарной охраны.  Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	Т	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «П-2»</b>					
<b>не установлены</b>					
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «П-2»</b>					
1.	Площадки для хозяйственных целей	Т	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
2.	Зелёные насаждения	Т	Коммунальное обслуживание	33.1	1. Площадь участков, предназначенных для озеленения территории предприятия, следует определять из расчёта 3 м <sup>2</sup> на одного работающего в наиболее многочисленной смене.  2. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон – 60 % территории.
3.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	Т	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области.  2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м <sup>2</sup>  1. Размеры земельных участков, особенности размещения,

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
4.	Объекты инженерно-технического обеспечения и обустройства транспортных путей, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	Т	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.

## Статья 46. Рекреационные зоны

1. В составе рекреационных зон по градостроительному зонированию Куйвозовского сельского поселения выделяются четыре вида рекреационных зон:

- Р-1. Зона насаждений общего пользования (естественные и окультуренные ландшафты);
- Р-2. Зона оздоровительных и туристско-рекреационных учреждений;
- Р-3. Зона пляжей;
- Р-4. Спортивная зона.

2. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых зелёными насаждениями общего пользования разных видов, пляжами, береговыми полосами водных объектов, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

3. Рекреационным зонам, выделенным при градостроительном зонировании в составе настоящих Правил, в наибольшей степени соответствуют виды разрешенного использования земельного участка Классификатора «Отдых (рекреация)» с кодом 5.0; «Охрана природных территорий» с кодом 9.1, а также «Общее пользование территории» с кодом 12. Описание этих видов по Классификатору приведено ниже перед таблицей видов разрешенного использования соответствующего вида рекреационной зоны.

### ***«Р-1». Зона насаждений общего пользования (естественные и окультуренные ландшафты)***

Описание видов разрешённого использования земельного участка по Классификатору:

- код «9.1» - «Охрана природных территорий»: «Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными».
- код «12» - «Общее пользование территории»: «Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы».

**Виды разрешенного использования земельного участка и градостроительные регламенты зоны насаждений  
общего пользования «Р-1»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-1»</b>					
1.	Зелёные насаждения и естественные природные ландшафты	Р-1	Охрана природных территорий	9.1	<p>1. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки сельского поселения (уровень озеленённости территории застройки) должен быть не менее 40 %.</p> <p>2. Существующие в границах населённых пунктов лесные массивы (городские леса по Лесному кодексу РФ) относятся к озелененным территориям общего пользования исходя из расчета не менее 5 м<sup>2</sup>/чел.</p> <p>3. Состав зоны природных ландшафтов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- зеленые насаждения – 93-96 %.</li> <li>- дорожная сеть – 2-5%.</li> <li>- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2%.</li> </ul>
2.	Пляжи	Р-1	Общее пользование водными объектами.  Отдых (рекреация)	11.1  5.0	<p>1. Обеспеченность на 1000 отдыхающих:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,8 – 1,0 га территории пляжа;</li> <li>- 1 – 2 га территории акватории.</li> </ul> <p>2. Размер территории речного, озёрного пляжа на 1 посетителя – 8 м. кв., на 1 ребёнка – 4 м. кв.; минимальная протяжённость</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					береговой полосы – 0,25 м на 1 посетителя.
3.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	P-1	Коммунальное обслуживание	3.1	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 РНГП Ленинградской области.
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «P-1»</b>					
1.	Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах	P-1	Отдых (рекреация). Спорт	5.0; 5.1	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 РНГП Ленинградской области.
2.	Физкультурно-оздоровительные сооружения	P-1	Спорт	5.1	
3.	Объекты общественного питания	P-1	Общественное питание	4.6	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Допускается размещать объекты общественного питания общего пользования при числе посадочных мест до 30. 3. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.



№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					4. Максимальное количество этажей – 2.
4.	Объекты розничной торговли	P-1	Магазины	4.4	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Допускается размещать объекты розничной торговли торговой площадью до 50 м<sup>2</sup>.</p> <p>3. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>4. Максимальное количество этажей – 2.</p>
5.	Временные объекты (некапитальные постройки)	P-1	Бытовое обслуживание	3.3	<p>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 РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Максимальное количество этажей – 1.</p>
6.	Станции спасения на водах	P-1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	<p>1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и РНГП Ленинградской области.</p>
7.	Лодочные станции и стоянки	P-1	Общее пользование водными	5.4	

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
			объектами. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов		
8.	Пункты оказания первой медицинской помощи	P-1	Здравоохранение	3.4	
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «P-1»</b>					
1.	Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха	P-1	Отдых (рекреация)	5.0	1. Обеспеченность на 1000 отдыхающих: - пунктов проката – 0,2 рабочих места.
2.	Площадки для отдыха детей и взрослых	P-1	Отдых (рекреация)	5.0	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 РНГП Ленинградской области.
3.	Площадки для отдыха взрослых	P-1	Отдых (рекреация)	5.0	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					регламентами, нормами, правилами и РНГП Ленинградской области.
4.	Спортивные площадки	P-1	Спорт	5.1	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 РНГП Ленинградской области.
5.	Площадки для хозяйственных целей	P-1	Общее пользование территории	12.0	1. На территории парков: хозяйственную зону с участками, выделенными для установки сменных мусоросборников, следует проектировать не ближе 50 м от мест массового скопления отдыхающих (танцплощадки, эстрады, фонтаны, главные аллеи, зрелищные павильоны и др.); общественные туалеты следует проектировать исходя из расчета одно место на 500 посетителей на расстоянии не ближе 50 м от мест массового скопления отдыхающих.  2. На территории пляжей: - размеры площадок под мусоросборники следует рассчитывать из расчета один контейнер емкостью 0,75 м <sup>3</sup> на 3500-4000 м <sup>2</sup> площади пляжа; - общественные туалеты следует проектировать из расчета одно место на 75 посетителей. Расстояние от общественных туалетов до места купания должно быть не менее 50 м и не более 200 м.
6.	Площадки для выгула	P-1	Земельные участки (территории)	12.0	Согласно РНГП Ленинградской области площадки для выгула

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	собак		общего пользования		собак – не менее 400 м2.
7.	Зелёные насаждения	P-1	Охрана природных территорий	9.1	1. Минимальная площадь – не менее 70% зелёной зоны.
8.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешённых видов разрешенного использования	P-1	Коммунальное обслуживание	3.1	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 РНГП Ленинградской области.
9.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	P-1	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м2.

## ***«Р-2». Зона оздоровительных и туристско-рекреационных учреждений***

1. Описание видов разрешённого использования земельного участка по Классификатору:

«Отдых (рекреация)»: «Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5».

**Виды разрешенного использования земельного участка и градостроительные регламенты зоны оздоровительных и туристско-рекреационных учреждений «Р-2»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-2»</b>					
1.	Лечебно-оздоровительные объекты	Р-2	Курортная деятельность.	9.2	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 РНГП Ленинградской области.
2.	Спортивно-оздоровительные сооружения	Р-2	Спорт	5.1	
3.	Физкультурно- оздоровительные сооружения	Р-2	Спорт	5.1	
4.	Объекты рекреации и туризма	Р-2	Отдых (рекреация)  Природно- познавательный туризм	5.0  5.2	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Минимальная обеспеченность на 1000 отдыхающих: - места для пикников – 5 штук; - спортгородков – 3800 – 4000 кв. м.; - велолыжных станций – 200 мест; - бассейнов – 250 кв. м. водного зеркала.
5.	Пляжи	Р-2	Общее пользование водными	11.1.	1. Обеспеченность на 1000 отдыхающих: - 0,8 – 1,0 га территории пляжа;

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
			объектами. Отдых (рекреация)	5.0	- 1 – 2 га территории акватории. 2. Размер территории речного, озёрного пляжа на 1 посетителя – 8 м.кв., на 1 ребёнка – 4 м.кв.; минимальная протяжённость береговой полосы – 0,25 м на 1 посетителя.
6.	Гостиницы, другие объекты для временного и сезонного проживания	P-2	Гостиничное обслуживание	4.7	1. Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. 3. Максимальное количество этажей – 2.
7.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	P-2	Коммунальное обслуживание	3.1	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 РНГП Ленинградской области.
8.	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	P-2	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «P-2»</b>					
1.	Объекты общественного питания	P-2	Общественное питание	4.6	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Допускается размещать объекты общественного питания

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>общего пользования при числе посадочных мест до 50.</p> <p>3. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>4. Максимальное количество этажей – 2.</p>
2.	Объекты розничной торговли	P-2	Магазины	4.4	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Допускается размещать объекты розничной торговли торговой площадью до 50 м<sup>2</sup>.</p> <p>3. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>4. Максимальное количество этажей – 2.</p>
3.	Временные объекты (некапитальные постройки)	P-2	Отдых (рекреация)	5.0	<p>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 РНГП Ленинградской области.</p>



№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					2. Максимальное количество этажей – 1.
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «Р-2»</b>					
1.	Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха	Р-2	Отдых (рекреация)	5.0	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 РНГП Ленинградской области.
2.	Площадки для отдыха детей и взрослых	Р-2	Общее пользование территории	5.0	
3.	Площадки для отдыха взрослых	Р-2	Общее пользование территории	5.0	
4.	Спортивные площадки	Р-2	Спорт	5.1	
5.	Площадки для хозяйственных целей	Р-2	Общее пользование территории	12.0	
6.	Зелёные насаждения	Р-2	Охрана природных территорий	9.1	
7.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешённых видов разрешенного использования	Р-2	Коммунальное обслуживание	3.1	
8.	Площадки для временной стоянки (парковки)	Р-2	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области.

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	автотранспорта				2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м <sup>2</sup>

### **«Р-3». Зона пляжей**

#### **Виды разрешенного использования земельного участка и градостроительные регламенты зоны пляжей «Р-3»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-3»</b>					
1.	Пляжи	Р-3	Общее пользование водными объектами.  Отдых (рекреация)	11.1.   5.0	1. Обеспеченность на 1000 отдыхающих: - 0,8 – 1,0 га территории пляжа; - 1 – 2 га территории акватории.  2. Размер территории речного, озёрного пляжа на 1 посетителя – 8 м <sup>2</sup> , на 1 ребёнка – 4 кв. м; минимальная протяжённость береговой полосы – 0,25 м на 1 посетителя.
2.	Станции спасения на водах с помещением пункта оказания первой медицинской помощи	Р-3	Обеспечение внутреннего правопорядка.	8.3	1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и РНГП Ленинградской области.

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
3.	Лодочные станции и стоянки	P-3	Причалы для маломерных судов	5.4	1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и РНГП Ленинградской области.
4.	Объекты инженерно- технического и транспортного обеспечения	P-3	Коммунальное обслуживание.  Обслуживание автотранспорта	3.1.  4.9	
5.	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	P-3	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «P-3» НЕ УСТАНОВЛЕНЫ</b>					
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «P-3»</b>					
1.	Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха	P-3	Отдых (рекреация)	5.0	1. Обеспеченность на 1000 отдыхающих:  - пунктов проката – 0,2 рабочих места.
2.	Площадки для отдыха детей и взрослых	P-3	Отдых (рекреация)	5.0	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 РНГП Ленинградской области.
3.	Площадки для отдыха взрослых	P-3	Отдых (рекреация)	5.0	
4.	Спортивные площадки	P-3	Спорт	5.1	
5.	Площадки для хозяйственных целей	P-3	Отдых (рекреация)	5.0	1. Размеры площадок под мусоросборники следует рассчитывать из расчета один контейнер емкостью 0,75 м <sup>3</sup> на 3500-4000 м <sup>2</sup>

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>площади пляжа;</p> <p>2. Общественные туалеты следует проектировать из расчета одно место на 75 посетителей. Расстояние от общественных туалетов до места купания должно быть не менее 50 м и не более 200 м.</p>
6.	Зелёные насаждения	P-3	Охрана природных территорий	9.1	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 РНГП Ленинградской области.
7.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешённых видов разрешенного использования	P-3	Коммунальное обслуживание	3.1	
8.	Парковки для временной стоянки автотранспорта	P-3	Обслуживание автотранспорта	4.9	<p>1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м<sup>2</sup></p>
9.	Временные объекты	P-3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	<p>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 РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Максимальное количество этажей – 1.</p>

#### ***«Р-4». Спортивная зона***

1. Описание вида разрешенного использования по Классификатору: Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

### Виды разрешенного использования земельного участка и градостроительные регламенты спортивной зоны «Р-4»

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-3»</b>					
1.	Спортивно-зрелищные сооружения	Р-4	Спорт. Развлечения	5.1 4.8	<p>1. Место размещения открытых плоскостных спортивно-зрелищных сооружений выбирается с учётом действующих требований санитарного законодательства.</p> <p>2. Для защиты от шума расстояния от сооружений со стационарными трибунами до границы жилой застройки должны составлять:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с трибунами вместимостью свыше 500 мест – 300м;</li> <li>- от 100 до 500 мест – 100 м;</li> <li>- до 100 мест – 50 м.</li> </ul> <p>3. Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы, яхт-клубы и др.) проектируются в соответствии с требованиями соответствующих нормативно-технических документов с учетом местных условий.</p> <p>4. Участки открытых тиров следует проектировать на расстоянии не менее 2 км от жилых и общественных зданий и мест массового отдыха населения, полукрытые тир – на расстоянии не менее</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					300 м; участки стрельбищ, имеющие в своем составе открытые тиры для стрельбы из крупнокалиберных винтовок, – на расстоянии не менее 6 км.
2.	Физкультурно- оздоровительные сооружения	P-4	Спорт. Отдых (рекреация)	5.1 5.0	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 РНГП Ленинградской области.
3.	Спортивно- оздоровительные сооружения в природно- рекреационных зонах	P-4	Спорт	5.1	
4.	Лечебно-оздоровительные объекты	P-4	Курортная деятельность	9.2	
5.	Объекты рекреации и туризма	P-4	Отдых (рекреация)	5.0	
6.	Тематические парки	P-4	Развлечения. Образование и просвещение	4.8. 3.5	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования. 2. Максимальный процент застройки парка – 7%, городского сада

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					– 5%, бульвара – от 2 до 5%.  3. Соотношение элементов территории: - зелёные насаждения и водоёмы – не менее 70 %; - аллеи, дорожки, в т.ч. велосипедные, площадки – 20-25%; - здания и сооружения – 5-7%.
7.	Спортивные площадки, комплексного типа и игровые поля, специализированные спортивные площадки	P-4	Спорт	5.1	1. Параметры и размещение определяются по заданию на проектирование в соответствии с СП 31-115-2006 «Открытые плоскостные спортивные сооружения».
8.	Пляжи	P-4	Общее пользование водными объектами	11.1	1. Обеспеченность на 1000 отдыхающих: - 0,8 – 1,0 га территории пляжа; - 1 – 2 га территории акватории.  2. Размер территории речного, озёрного пляжа на 1 посетителя – 8 м.кв., на 1 ребёнка – 4 м.кв.; минимальная протяжённость береговой полосы – 0,25 м на 1 посетителя.
9.	Развлекательные объекты	P-4	Развлечения	4.8	1. Обеспеченность на 1000 отдыхающих: - киноплощадок – 20 мест; - танцевальных площадок – 20-35 м.кв
10.	Пункты оказания первой медицинской помощи	P-4	Здравоохранение	3.4	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими



№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования.
11.	Гостиницы	P-4	Гостиничное обслуживание	4.7	<p>1. Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 2.</p>
12.	Объекты культуры и искусства	P-4	Культурное развитие	3.6	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области. Возможно размещение встроенных и встроенно-пристроенных объектов культуры и искусства.</p> <p>2. Здания объектов культуры и искусства рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 2.</p>
13.	Автостоянки открытого и закрытого типа, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные,	P-4	Обслуживание автотранспорта	4.9	<p>1. Особенности проектирования, число машиномест и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и РНГП Ленинградской области.</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	одноэтажные и многоэтажные				
14.	Общественные туалеты	P-4	Коммунальное обслуживание	3.1	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 РНГП Ленинградской области.
15.	Объекты начального и среднего общего образования	P-4	Образование и просвещение	3.5	1. В данной территориальной зоне допускается размещать учебно- тренировочные базы объектов начального и среднего общего образования.  2. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и РНГП Ленинградской области.
16.	Объекты инженерно- технического и транспортного обеспечения	P-4	Коммунальное обслуживание.  Обслуживание автотранспорта	3.1.  4.9	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 РНГП Ленинградской области.
17.	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	P-4	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
18.	Объекты общественного питания	P-4	Общественное питание	4.6	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.  2. Допускается размещать объекты общественного питания

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>общего пользования при числе посадочных мест до 50.</p> <p>3. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>4. Максимальное количество этажей – 2.</p>
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «Р-4»</b>					
1.	Многофункциональные, развлекательные объекты	Р-4	Торгово- развлекательные центры	4.2	<p>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 РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Максимальное количество этажей – 2.</p>
2.	Объекты розничной торговли	Р-4	Магазины	4.4	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Допускается размещать объекты розничной торговли торговой площадью до 50 м<sup>2</sup>.</p> <p>3. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					органом администрации муниципального образования. 4. Максимальное количество этажей – 2.
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «Р-4»</b>					
1.	Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха	Р-4	Отдых (рекреация)	5.0	1. Обеспеченность на 1000 отдыхающих: - пунктов проката – 0,2 рабочих места.
2.	Временные объекты (некапитальные сооружения)	Р-4	Отдых (рекреация)	5.0	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 РНГП Ленинградской области. 2. Максимальное количество этажей – 1.
3.	Площадки для отдыха детей и взрослых	Р-4	Отдых (рекреация)	5.0	1. Параметры и размещение определяются по заданию на проектирование.
4.	Площадки для отдыха взрослых	Р-4	Отдых (рекреация)	5.0	
5.	Спортивные площадки, комплексного типа и игровые поля, специализированные спортивные площадки	Р-4	Спорт	5.1	
6.	Площадки для хозяйственных целей	Р-4	Спорт	5.1	1. На территории парков: хозяйственную зону с участками, выделенными для установки

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>сменных мусоросборников, следует проектировать не ближе 50 м от мест массового скопления отдыхающих (танцплощадки, эстрады, фонтаны, главные аллеи, зрелищные павильоны и др.);</p> <p>общественные туалеты следует проектировать исходя из расчета одно место на 500 посетителей на расстоянии не ближе 50 м от мест массового скопления отдыхающих.</p> <p>2. На территории пляжей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размеры площадок под мусоросборники следует рассчитывать из расчета один контейнер емкостью 0,75 м<sup>3</sup> на 3500-4000 м<sup>2</sup> площади пляжа;</li> <li>- общественные туалеты следует проектировать из расчета одно место на 75 посетителей. Расстояние от общественных туалетов до места купания должно быть не менее 50 м и не более 200 м.</li> </ul>
7.	Зелёные насаждения	Р-4	Охрана природных территорий.  Спорт	9.1  5.1	1. Минимальная площадь – не менее 70% зелёной зоны.
8.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешённых видов разрешенного	Р-4	Коммунальное обслуживание	3.1	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 РНГП Ленинградской области.

№ п./п.	Виды разрешенного использования (ст. 35 ГрК РФ)		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	использования				
9.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	Р-4	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м <sup>2</sup>

## **Статья 47. Зоны сельскохозяйственного использования**

1. Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделены для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении видов и параметров разрешенного использования.

### ***«СХ-1». Зона ведения огородничества***

1. Огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

2. Виды разрешенного использования земельного участка зоны ведения огородничества, выделенной при градостроительном зонировании Куйвозовского сельского поселения, наиболее соответствуют виду разрешенного использования земельного участка «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» Классификатора с кодом 1.16.

**Виды разрешенного использования земельного участка и градостроительные регламенты зоны ведения  
огородничества «СХ-1»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СХ-1»</b>					
1.	Ведение огородничества	СХ-1	Ведение огородничества.  Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	13.1 1.16	<p>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный размер земельного участка для ведения огородничества – 0,01 га;</li> <li>- максимальный размер земельного участка для ведения огородничества – 0,1 га.</li> </ul> <p>2. Не допускается возведение капитальных зданий, строений и сооружений.</p> <p>3. На земельном участке допускается возведение некапитального хозяйственного строения для хранения инвентаря, устройства парника или теплицы, а также строения для укрытия на время дождя.</p>
2.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	СХ-1	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.



№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СХ-1»</b>					
Не установлены					
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СХ-1»</b>					
1.	Площадки для хозяйственных целей	СХ-1	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами.
2.	Зелёные насаждения	СХ-1	Ведение огородничества. Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	13.1; 1.16	
3.	Подъезды и площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	СХ-1	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Количество мест на при объектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м <sup>2</sup>

## ***«СХ-2». Зона садоводческих, дачных объединений***

1. Земельное и градостроительное законодательство, регулирующее перспективное использование территорий и подготовку градостроительной документации, активно развивается. В частности, редакцией Федерального закона № 66-ФЗ с 01.03.2015 г. введены существенные изменения, а Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» регламентируются сроки ввода отдельных статей ЗК РФ.

В соответствии с указанными федеральными законами отменяется действие ст. 12 главы III № 66-ФЗ, посвящённой зонированию территории для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. Новое наименование главы: «Предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства».

Отменяется разработка проектов организации и застройки садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан и вводится обязательная разработка проектов планировки и межевания территорий таких объединений. До 1 января 2018 года допускается утверждение проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан в соответствии с Федеральным законом от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

2. По Классификатору в редакции от 30.09.2015 введён вид разрешенного использования земельных участков «Ведение садоводства» с кодом 13.2. Описание данного вида: осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;

размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;

размещение хозяйственных строений и сооружений.

3. По Классификатору в редакции от 30.09.2015 введён вид разрешенного использования земельных участков «Ведение дачного хозяйства» с кодом 13.3.

Описание данного вида: размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);

осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;

размещение хозяйственных строений и сооружений

4. По градостроительному законодательству в составе территориальной зоны «сельскохозяйственного использования» в Правилах землепользования и застройки допускается размещение садоводческих и дачных объединений граждан.

5. В случаях, когда территориальная зона СХ-2 расположена в границах санитарно-защитной зоны промышленных предприятий, прочих объектов, требующих её установления, новое строительство на участке территориальной зоны, попавшем в границы санитарно-защитной зоны, возможно только после разработки проекта по сокращению границ санитарно-защитной зоны, если её новые границы не будут проходить по территориальной зоне. В случае

расположения части территориальной зоны в зоне отступа от внешней автомобильной дороги новое строительство возможно при условии соблюдения требований нормативной шумозащиты.

6. Вид разрешенного использования с кодом 3.5.1 включает: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).

7. Вид разрешенного использования с кодом 5.1 включает:

размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);

размещение спортивных баз и лагерей.

**Виды разрешенного использования земельного участка и градостроительные регламенты зоны садоводческих,  
дачных объединений «СХ-2»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СХ-2»</b>					
1.	Садоводческие и дачные объединения	СХ-2	<p>Ведение садоводства</p> <p>Ведение дачного хозяйства</p>	<p>13.2</p> <p>13.3</p>	<p>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный размер земельного участка для ведения садоводства и дачного хозяйства – 0,05 га;</li> <li>- максимальный размер земельного участка для ведения садоводства – 0,12 га;</li> <li>- максимальный размер земельного участка для ведения дачного хозяйства – 0,2 га.</li> </ul> <p>2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях реконструкции сложившейся застройки допускается размещать жилые дома без отступа от красных линий при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3. Минимальные противопожарные расстояния:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) следует</li> </ul>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>принимать в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами); для индивидуальных жилых домов указанное расстояние должно быть не менее 6 м.</p> <p>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>4. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от жилого дома – 3 м;</li> <li>- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;</li> <li>- от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м.</li> </ul> <p>5. Максимальное количество этажей – 3.</p> <p>6. Максимальный процент застройки – 20%.</p>
2.	Административные и др. объекты, необходимые для обслуживания садоводческого и дачного объединения	СХ-2	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
3.	Объекты общественного питания	СХ-2	Общественное питание	4.6	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Допускается размещать объекты общественного питания</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>общего пользования при числе посадочных мест до 30.</p> <p>3. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>4. Максимальное количество этажей – 2.</p>
4.	Объекты розничной торговли	СХ-2	Магазины	4.4	<p>1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.</p> <p>2. Допускается размещать объекты розничной торговли торговой площадью до 50 м<sup>2</sup>.</p> <p>3. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>4. Максимальное количество этажей – 2.</p>
5.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	СХ-2	Коммунальное обслуживание. Обслуживание автотранспорта	3.1. 4.9	<p>1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
6.	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	СХ-2	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
7.	Объекты физкультуры и спорта	СХ-2	Спорт	5.1	
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СХ-2»</b>					
1.	Объекты временной торговли (некапитальные постройки)	СХ-2	Предпринимательство	4.0	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
2.	Детские дошкольные учреждения	СХ-2	Дошкольное, начальное и среднее образование	3.5.1	
3.	Коттеджи для сдачи в наём	СХ-2	Гостиничное обслуживание	4.7	
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СХ-2»</b>					
11.	Площадки для игр детей дошкольного возраста (от 3 лет)	Ж-1	Обслуживание жилой застройки;	2.1; 2.3	<p>1. В соответствии с проектом планировки территории садоводческого или дачного партнёрства, Правилами благоустройства муниципального образования.</p> <p>2. Размеры площадки для игр детей дошкольного возраста – не менее 70 м<sup>2</sup>, площадки, совмещенные с площадками для отдыха взрослых – не менее 150 м<sup>2</sup>; комплексные физкультурно-спортивные площадки для детей дошкольного возраста – не менее 150 м<sup>2</sup>;</p> <p>3. Расстояние от окон жилых зданий и жилых строений – не менее</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					12 м.
12.	Площадки для игр детей дошкольного возраста (5-6 лет)	СХ-2	Обслуживание жилой застройки;	2.1; 2.3	<p>1. В соответствии с проектом планировки территории садоводческого или дачного партнёрства, Правилами благоустройства муниципального образования.</p> <p>2. Размеры площадки для игр детей дошкольного возраста – не менее 50 м<sup>2</sup>, площадки, совмещенные с площадками для отдыха взрослых – не менее 80 м<sup>2</sup>.</p> <p>3. Расстояние от окон жилых зданий – не менее 12 м.</p>
13.	Площадки для игр детей школьного возраста	СХ-2	Обслуживание жилой застройки;	2.1; 2.3	<p>1. В соответствии с проектом планировки территории садоводческого или дачного партнёрства, Правилами благоустройства муниципального образования.</p> <p>2. Размеры площадки для игр детей школьного возраста – не менее 100 м<sup>2</sup>; комплексные физкультурно-спортивные площадки для детей школьного возраста – не менее 250 м<sup>2</sup>; комплексные игровые площадки – не менее 900 м<sup>2</sup>;</p> <p>3. Расстояние от окон жилых зданий – не менее 20 м.</p>
14.	Площадки для отдыха взрослых	СХ-2	Обслуживание жилой застройки	2.1; 2.3	<p>1. В соответствии с проектом планировки территории садоводческого или дачного партнёрства, Правилами благоустройства муниципального образования.</p> <p>2. Площадка для отдыха взрослых – не менее 15 м<sup>2</sup>. Допускается совмещение площадок для тихого отдыха с детскими площадками.</p> <p>3. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее</p>



№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					10 м.
15.	Площадки для хозяйственных целей и выгула собак	СХ-2	Обслуживание жилой застройки	2.1; 2.3	<p>1. В соответствии с проектом планировки территории садоводческого или дачного партнёрства, Правилами благоустройства муниципального образования.</p> <p>2. Удельные размеры площадок 0,3 м2/чел.</p> <p>3. Размеры площадок для выгула собак – не менее 400 м2.</p> <p>4. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м.</p> <p>5. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.</p>
16.	Площадки для установки мусоросборников ТБО	СХ-2		2.1; 2.3	<p>1. В соответствии с проектом планировки территории садоводческого или дачного партнёрства, Правилами благоустройства муниципального образования.</p> <p>2. Удельный показатель 0,03 м2 на 1 жилой дом или жилое строение. Размер площадки на 1 контейнер – 2-3 м2. Площадка для размещения не более 5 контейнеров.</p> <p>3. Расстояние от площадок до окон жилых домов или жилых строений не менее 20 м.</p>
17.	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	СХ-2	Обслуживание жилой застройки	2.1; 2.3	<p>1. В соответствии с проектом планировки территории садоводческого или дачного партнёрства, Правилами благоустройства муниципального образования.</p> <p>2. Размеры универсальных площадок для занятий физкультурой, спортом, активного отдыха в соответствии с СП 31-115-2006.</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					3. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10-40 м в зависимости от шумовых характеристик.
18.	Зелёные насаждения	СХ-2	Обслуживание жилой застройки	2.1; 2.3	1. В соответствии с проектом планировки территории садоводческого или дачного партнёрства, Правилами благоустройства.  2. Удельный вес зелёных насаждений на территориях общего пользования в дачных и садоводческих объединениях в пределах территориальной зоны СХ-2 должен составлять не менее 40%.
19.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	СХ-2	Обслуживание жилой застройки;  Коммунальное обслуживание	3.1;	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 РНГП Ленинградской области.  2. Обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов принимается в соответствии с п. 2.2.63 РНГП Ленинградской области.  3. Гостевые автостоянки следует устраивать для групп жилых домов в радиусе, не превышающем 150 м.  4. Парковки при объектах торгово-бытового обслуживания в соответствии с п. 2.2.65 РНГП Ленинградской области.
20.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	СХ-2	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м <sup>2</sup>

### **«СХ-3». Зона крестьянских (фермерских) хозяйств**

1. Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее также - фермерское хозяйство) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

2. Зона крестьянского (фермерского) хозяйства на территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» создаётся для обеспечения правовых оснований ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на землях сельскохозяйственного назначения.

3. Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий.

4. Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, формируются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

5. Основными видами деятельности фермерского хозяйства являются производство и переработка сельскохозяйственной продукции, а также транспортировка (перевозка), хранение и реализация сельскохозяйственной продукции собственного производства.

6. В целях развития экологического туризма на базе существующих сельскохозяйственных предприятий, пасек, фермерских хозяйств и иных объектов сельскохозяйственного назначения, а также на территории сельских населенных пунктов возможно размещение гостевых домов.

7. Сельский гостевой дом – средство размещения граждан, прибывших в сельский населенный пункт с туристическими целями (использование природных, исторических, социально-бытовых и иных объектов в целях удовлетворения духовных и иных потребностей, поддержания жизнедеятельности, восстановления и развития физических сил) и без целей занятия деятельностью, связанной с получением дохода от источников в месте временного пребывания.

8. Сельский гостевой дом следует размещать на территории с благоприятными экологическими условиями, вдали от магистральных транспортных и инженерных коммуникаций, промышленных предприятий и иных объектов, оказывающих негативное влияние на окружающую среду, а также источников шума и неприятного запаха.

9. Сельский гостевой дом должен иметь удобный подъезд, благоустроенную прилегающую территорию, место для хранения автотранспортных средств.

10. Сельский гостевой дом следует проектировать в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003, СНиП 31-02-2001, СНиП 2.07.01-89\*, а также раздела «Нормативные параметры застройки населенных пунктов сельских поселений» РНГП Ленинградской области.

**Виды разрешенного использования земельного участка и градостроительные регламенты зоны крестьянского (фермерского) хозяйства» «СХ-3»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СХ-3»</b>					
1.	Производственная зона	СХ-3	Сельскохозяйственное использование	1.0	<p>1. Производственная зона хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы), должна размещаться с учётом санитарного разрыва и с подветренной стороны от жилой застройки.</p> <p>2. Хозяйства с содержанием скота и птицы с поголовьем: свиней до 100; коров до 50; бычков до 150; овец, коз до 250; кроликоматок до 200; нутрий, лисиц до 100; птицы до 500; лошадей до 250 голов - санитарно-защитная зона 100 м.</p> <p>3. Склады горюче-смазочных материалов - - санитарно-защитная зона 100 м.</p> <p>4. Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов – санитарно-защитная зона 50 м.</p> <p>5. Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна, материальные склады – санитарно-защитная зона 50 м.</p>
2.	Зона усадьбы крестьянского (фермерского) хозяйства	СХ-3	Сельскохозяйственное использование;	1.0.	<p>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: Предельные размеры земельных участков установлены Законом</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
			Жилая застройка	2.1.	<p>Ленинградской области от 29.10.2003 № 83-оз «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство» и составляют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный – 1 га;</li> <li>- максимальный – 50 га.</li> </ul> <p>2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях реконструкции сложившейся застройки допускается размещать жилые дома без отступа от красных линий при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3. Минимальные противопожарные расстояния:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами); для индивидуальных жилых домов указанное расстояние должно быть не менее 6 м.</li> </ul> <p>4. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<ul style="list-style-type: none"> <li>- от жилого дома – 3 м;</li> <li>- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;</li> <li>- от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м.</li> </ul> 5. Максимальное количество этажей – 3. 6. Максимальный процент застройки – 20%.
3.	Сельский гостевой дом	СХ-3	Сельскохозяйствен ное использование.  Отдых (рекреация).  Охота и рыбалка	1,0.  5,0.  5,3	Сельский гостевой дом следует проектировать в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003, СНиП 31-02-2001, СНиП 2.07.01-89*, а также раздела «Нормативные параметры застройки населенных пунктов сельских поселений» РНГП Ленинградской области.
4.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	СХ-3	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СХ-3»</b>					
Не установлены					
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СХ-3»</b>					
1.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно	СХ-3	Сельскохозяйствен ное использование	1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	разрешённых видов разрешенного использования				

## **Статья 48. Зоны специального назначения**

В состав зон специального назначения могут включаться зоны с видами использования: для размещения кладбища, крематория, скотомогильника, объектов размещения (хранения и захоронения) отходов производства и потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других функциональных зонах.

### ***«СП-1». Зона кладбищ***

1. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.1279-03 и настоящих нормативов.

2. При размещении объектов религиозного значения в зоне кладбищ «СП-1», следует руководствоваться табл. № 1 СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов». М.2000 г. и требованиями РНГП Ленинградской области.

3. В зоне кладбищ СП-1 могут размещаться закрытые кладбища и мемориальные комплексы, кладбища с погребением после кремации, колумбарии, сельские кладбища.

4. . В соответствии с Классификатором в редакции от 30. 09. 2015 г. зона кладбищ отнесена к виду разрешенного использования земельных участков: ритуальная деятельность с кодом 12.1. Описание данного вида включает: размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;

размещение соответствующих культовых сооружений.



### Виды разрешенного использования земельного участка и градостроительные регламенты кладбищ «СП-1»

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СП-1»</b>					
1.	Кладбища смешанного и традиционного захоронения	СП-1	Ритуальная деятельность	12.1	<p>1. Площадь мест захоронения должна быть не менее 65-70 % общей площади кладбища.</p> <p>2. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области, но не более 40 га.</p> <p>3. Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.</p> <p>4. Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры.</p> <p>5. Размер санитарно-защитной зоны определяется согласно действующим СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в зависимости от площади кладбища: площадью от 10 до 20 га – 300 м.; площадью 10 га и менее – 100 м; закрытые кладбища и мемориальные комплексы, сельские кладбища – 50 м.</p> <p>На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и</p>

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					обрядовых объектов.
2.	Административные здания (размещение администрации кладбища)	СП-1	Деловое управление.  Ритуальная деятельность	4.1.  12.1	1. Допускается отдельно стоящее здания администрации кладбища либо в кооперации с обслуживающими помещениями (магазин похоронных изделий, объекты бытового обслуживания, связанные с ритуальной деятельностью, помещения проведения траурных обрядов, и др.)
3.	Объекты бытового обслуживания населения	СП-1	Ритуальная деятельность	12.1	1. Допускается размещать объекты по оказанию обрядовых услуг, дома траурных обрядов.  2. Расстояние от домов траурных обрядов до жилой застройки, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно- оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 м.
4.	Общественные туалеты	СП-1	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, высота и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
5.	Объекты инженерно- технического и транспортного обеспечения	СП-1	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СП-1»</b>					
1.	Культовые здания	СП-1	Религиозное использование;	3.7.	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с РНГП Ленинградской области.

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
			Ритуальная деятельность	12.1	<p>2. Храмы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>4. Возможно строительство встроенных и встроенно-пристроенных храмов.</p>
2.	Хозяйственные постройки временного характера (некапитальные сооружения)	СП-1	Ритуальная деятельность	12.1	<p>1. Хозяйственные объекты при культовых объектах размещаются на земельном участке основных видов использования или на смежных земельных участках.</p> <p>В зависимости от градостроительной ситуации здания и сооружения вспомогательного назначения могут размещаться на участке храма в соответствии с функциональным зонированием территории, а также в стилобатной части храма или в пристройках к нему (п. 5.15 СП 31-103-99).</p> <p>2. Площадь хозяйственной зоны определяется размером зданий и сооружений хозяйственного назначения, количеством автотранспортных средств, определяемым заданием на проектирование, и составляет ориентировочно 15 % площади участка (п. 5.16 СП 31-103-99).</p>
Не установлены					
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СП-1»</b>					
1.	Площадки для	СП-1	Ритуальная	12.1	1. Площадки для хозяйственных целей – по заданию на

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
	хозяйственных целей		деятельность		проектирование
2.	Зелёные насаждения	СП-1	Ритуальная деятельность	12.1	
3.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	СП-1	Общее пользование территории	12	1. За пределами ограды храмовых комплексов следует предусматривать стоянки автомобилей из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости храма. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м <sup>2</sup> . 3. Парковку рекомендуется размещать со стороны главного входа в храм.
4.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешённых видов разрешенного использования	СП-1	Ритуальная деятельность	12.1	1. Участок приходского храмового комплекса, как правило, огораживается по всему периметру. Ограду рекомендуется выполнять из декоративных металлических решеток высотой 1,5 - 2,0 м. 2. Допускается не ограждать земельные участки храмов, расположенных в мемориальных комплексах, а также часовен.

**«СП-2». Зона зеленых насаждений специального назначения**

**Виды разрешенного использования земельного участка и градостроительные регламенты кладбищ «СП-3»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СП-2»</b>					
1.	Зелёные насаждения	СП-3	Коммунальное обслуживание	3.1	<p>1. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50-100 м - 60% ее территории;</li> <li>- до 300-500 м - 50%;</li> <li>- 1000 м и более - 40%.</li> </ul> <p>2. Обязательна организация полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.</p> <p>3. Особенности использования территории санитарно-защитных зон объектов различных классов опасности определяются по заданию на проектирование и действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.</p>
2.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	СП-3	Коммунальное обслуживание	3.1	<p>1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.</p>
3.	Общественные туалеты	СП-3	Коммунальное обслуживание	3.1	
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СП-2»</b>					

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
1.	Временные объекты (некапитальные сооружения)	СП-3			1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
2.					
Не установлены					
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СП-2»</b>					
1.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	СП-3	Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с РНГП Ленинградской области.  2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м <sup>2</sup>

### **«СП-3». Зона рекультивация карьера ТБО**

1. В Куйвозовском сельском поселении деятельность по размещению бытовых и строительных отходов V и IV классов опасности осуществляет ЗАО «Вуолы-Эко» (Лицензия № ОТ-19-000030 от 13.05.2008 до 13.05.2013).

2. Расчётная санитарно-защитная зона 300 м определённая проектом ООО «Проектный институт «Петрохим-технология»» (санитарно-эпидемиологическое заключение от 20.11.2009 г.) полностью покрывает населённый пункт – дер. Вуолы, в которой имеются зарегистрированные объекты недвижимости (земельные участки и жилые дома) и муниципальная квартира в жилом доме.

3. На территории дер. Вуолы не могут быть созданы условия, отвечающие обязательным санитарно-эпидемиологическим требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, которые следует соблюдать при размещении, проектировании, реконструкции, строительстве и эксплуатации жилых зданий и помещений, предназначенных для постоянного проживания. В связи с этим на всей территории дер. Вуолы формируется территориальная зона «Производственная».

4. Организация пункта мониторинга качества окружающей среды по: атмосферному воздуху, почвам, подземным водам на территории д. Вуолы, расположенной в зоне санитарной вредности песчаного карьера ЗАО «Вуолы-ЭКО», рекультивируемого путём размещения отходов IV и V классов опасности.

5. В соответствии с Классификатором в редакции от 30.09.2015 г. введён вид использования земельных участков «Специальная деятельность» с кодом 12.2. Описание данного вида включает:

Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

6. Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709 веден вид разрешенного использования земельных участков «Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях» с кодом 3.9.1. Описание данного вида включает: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, **уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов**, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие).

## Виды разрешенного использования земельного участка и градостроительные регламенты зоны рекультивации карьера ТБО «СП-3»

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СП-3»</b>					
1.	Объекты накопления, хранения, захоронения, обезвреживания и утилизации отходов V и IV классов опасности	СП-3	Специальная	12.2	На основании «Проекта рекультивации отработанного песчаного карьера «Меслики»» ЗАО «Вуолы-Эко» санитарно-защитная зона составляет 300 м. области.
2.	Автостоянки специализированного транспорта	СП-3	Обслуживание автотранспорта	4.9	Размеры земельных участков, особенности размещения автостоянки определяются техническими регламентами и проектом.
3.	Пункт мониторинга качества окружающей среды по: атмосферному воздуху, почвам, подземным водам	СП-3	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Параметры определяются техническими регламентами в области охраны окружающей среды
4.	Объекты инженерно-технического и транспортного обеспечения	СП-3	Коммунальное обслуживание	3.1	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
5.	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	СП-3	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	



№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СП-3»</b>					
1.	Временное проживание работающего персонала предприятия	СП-3	Передвижное жильё	2.4	Дома типа общежития для временного проживания работающих на предприятии
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СП-3»</b>					
1.	Площадки для хозяйственных целей	СП-3	Специальная	12.2	Параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.
2.	Зелёные насаждения	СП-3	Коммунальное обслуживание	3.1	
3.	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	СП-3	Обслуживание автотранспорта	4.9	
4.	Объекты инженерно- технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных видов разрешенного использования	СП-3	Коммунальное обслуживание	3.1	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, ПЗЗ и РНГП Ленинградской области.

## **Статья 49. Зоны военных и режимных объектов (земли обороны и безопасности)**

1. Территориальная зона военных и режимных объектов формируется в границах категории земель обороны и безопасности. Регламенты землепользования и застройки земель обороны и безопасности определяются федеральными нормативно-правовыми документами: Земельный кодекс Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Минобороны, Региональными нормами градостроительного проектирования Ленинградской области. Согласно приказу Росземкадастра от 20.03.2003 N П/49 "Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения" (вместе с "Методикой государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, **земель обороны, безопасности** и земель иного специального назначения") в целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для:

- 1) строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);
- 2) разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);
- 3) создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие).

2. На селитебную часть территорий, занятых военными объектами, распространяются градостроительные регламенты территориальных зон: «Ж-1», «Ж-2», «Ж-3», «ОД-1», «ОД-2», «Т», «И» настоящих Правил.

3. Территориальной зоне военных и режимных объектов (земли обороны, безопасности и иного специального назначения) в наибольшей степени соответствуют виды разрешенного использования земельного участка «Обеспечение обороны и безопасности» с кодом «8.0» и «Обеспечение вооружённых сил» с кодом 8.1.

3.1 Описание вида разрешённого использования «8.0» по редакции приказа Минэкономки России от 30.09.2015 г. № 709 включает: «Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;

размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;

размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности».

3.2 Описание вида разрешённого использования «8.1» включает: «Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством,

ремонт или уничтожением вооружений или боеприпасов;

размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования».

### **Статья 50. Зоны особо охраняемых территорий историко-культурного назначения**

По Классификатору видов разрешенного использования к территориальным зонам, выделенным по градостроительному зонированию Куйвозовского сельского поселения сформированы территориальные зоны: особо охраняемых территорий историко-культурного назначения и зоны с особым природоохраным режимом, которые соответствуют видам разрешенного использования по Классификатору «Историко-культурная деятельность» с кодом «9.3» и «Охрана природных территорий» с кодом 9.1.

### ***«ОО». Зоны особо охраняемых территорий историко-культурного назначения***

Вид разрешенного использования по Классификатору «Историко-культурная деятельность» с кодом «9.3» включает: «Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм».

#### **Временные градостроительные регламенты**

1. Градостроительные регламенты являются временными и действуют до утверждения градостроительных регламентов в составе проектов зон охраны на объекты культурного наследия. Временные регламенты предлагаются в связи с длительностью по времени процессов: постановки объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на государственный учёт, разработки проектов зон охраны на эти объекты и градостроительных регламентов в их составе.

2. Границы временных зон охраны объектов культурного наследия, а также объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, устанавливаются в зависимости от типа объекта и окружающего ландшафта, но в не менее 25 метрах от границ территории объекта культурного наследия.

3. В генеральном плане Куйвозовского сельского поселения планируется организация историко-мемориальной зоны «Карельский укрепрайон», в которой важное место отведено Мемориалу "Лемболовская твердыня" в память обороны города в 1941-1944 г. – Ансамбль "Зеленый пояс Славы Ленинграда". Мемориал находится на землях сельскохозяйственного назначения на участке площадью 2,0 га на 42 км между новой трассой автодороги «Санкт-Петербург – Сортавала» и Лемболовским озером.

4. Генеральным планом предложено перевести земельный участок объекта культурного наследия федерального значения «Лемболовская твердыня» площадью 2,0 га в земли историко-культурного назначения (категория особо охраняемые территории и объекты) в законодательно определённом порядке из состава категории земель сельскохозяйственного назначения в состав категории особо охраняемых территорий и объектов историко-культурного назначения.

5. Градостроительные регламенты соответствуют требованиям федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры народов Российской Федерации) от 25.06.2002 г. № 73 и направлены на сохранение, использование, популяризацию и государственную охрану объектов культурного наследия.

6. В генеральном плане Куйвозовского сельского поселения в соответствии с требованиями федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры народов Российской Федерации) от 25.06.2002 г. № 73 планируется также перевод земельного участка площадью 4,5 га, занятого историческим кладбищем, из состава лесного фонда в земли историко-культурного назначения в соответствии с определёнными законодательством процедурами (с Рослесхозом генеральный план согласован).

7. Градостроительные регламенты использования зоны охраны объекта культурного наследия, зоны регулирования застройки, зоны охраняемого ландшафта приведены в части 3 ст.15 настоящих Правил.

8. Реставрация – деятельность по сохранению объекта культурного наследия путём проведения комплексных мероприятий, направленных на долговременное сохранение памятников, нейтрализацию искажений, выявление важнейших градостроительных характеристик объекта.

Режим реставрации предусматривает выполнение всех исследовательских, изыскательских, проектных и строительных работ в соответствии с российскими нормами и правилами по консервации.

**Виды разрешенного использования земельного участка и градостроительные регламенты зоны особо охраняемых территорий историко-культурного назначения «ОО»**

№ п./п.	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Режимы использования земельного участка и градостроительные регламенты зоны «ОО»		
	Наименование	Код	Наименование	Код	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно-разрешённые виды разрешённого использования «ОО»
1.	Мемориал в память обороны города в 1941-1944 г. – Ансамбль "Зеленый пояс Славы Ленинграда".  Памятник "Лемболовская твердыня" федерального значения (площадь 2,0 га)	ОО	Историко-культурная деятельность	9.3	Режим реставрации соответствует территории памятника (площадью 2.0 га) и предполагает проведение комплексных мероприятий, направленных на долговременное сохранение важнейших характеристик Мемориала.  Запрещается деятельность, несовместимая с основным назначением земель историко-культурного назначения.	Деятельность по гражданско-патриотическому воспитанию подрастающего поколения и молодёжи, ежегодное проведение (июнь) фестиваля «Песня в солдатской шинели».  Деятельность по поддержке технического состояния (реставрация), благоустройству территории Мемориала.	Не устанавливаются

№	Виды разрешенного использования по ст. 35 ГрК РФ		Виды разрешённого использования по Классификатору		Режимы использования земельного участка и градостроительные регламенты зоны «ОО»		
	п./п.	Наименование	Код	Наименование	Код	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
2.	Историческое кладбище вблизи ранее существовавшей д. Лемболово (площадь 4,5 га)	ОО	Историко-культурная деятельность	9.3	1. Режим реставрации и воссоздания надгробий.  2. Запрещается деятельность, несовместимая с основным назначением земель историко-культурного назначения.	1. Деятельность по уходу и сохранности захоронений.  2. Поддержка санитарного состояния, охрана в целях сохранности захоронений	Не устанавливаются

## **Статья 51. Зоны с особыми условиями использования территории**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими законодательными актами Российской Федерации и Ленинградской области, а также особенностями территории проектирования к зонам с особыми условиями использования территории относятся – охранные (буферные) и санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, а также охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, придорожные полосы автомобильных дорог и другие виды охранных (буферных) зон.

Применительно зонам с особыми условиями использования территорий регламенты использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### ***1. Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы***

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации №74-ФЗ от 03.06.2006 г. водоохранной зоной является территория, примыкающая к акватории водного объекта, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в том числе градостроительной, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного мира.

В пределах водоохраных зон выделяются зоны прибрежных защитных полос (ПЗП) и зоны береговых полос. На территориях этих зон вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

По данным Невско-Ладожского бассейнового управления (письмо № Р6-34-3865 от 24.08.09) и в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации размеры водоохраных зон, зон прибрежных защитных полос и зон береговых полос водных объектов на территории Куйвозовского сельского поселения представлены в таблицах 3, 4.

**Таблица 3 – Размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос рек**

№ п./п.	Название реки	Ширина водоохранной зоны, м	Ширина прибрежной защитной полосы, м	Береговая полоса, м
1.	Авлога	200	50	20
2.	Грузинка	100	50	20
3.	Вьюн	100	50	20
4.	Кожица	100	50	20
5.	Муратовка	100	50	20
6.	Сестра	100	50	20
7.	Ватйоки	100	50	20
8.	Сокилов	100	50	20
9.	Смородинка	100	50	20
10.	Охта	100	50	20
11.	Киварин	100	50	20
12.	Соркоя	50	50	5
13.	Олонец	50	50	5
14.	Гиркамен	50	50	5
15.	Болотный	50	50	5
16.	Вязкий	50	50	5
17.	Нижний	50	50	5
18.	Прыткий	50	50	5
19.	Горопливый	50	50	5
20.	Верхний	50	50	5
21.	Блесна	50	50	5
22.	Контка	50	50	5
23.	Сумосоя	50	50	5

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Согласно ст. 6 Водного кодекса Российской Федерации, вдоль береговой линии водных объектов общего пользования устанавливается полоса земли (береговая полоса), предназначенная для общего пользования шириной 20 м, а для рек, ручьев и каналов протяженностью не более 10 км – шириной 5 м. Каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного и нулевого



уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

**Таблица 4 – Размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос озёр**

№ п./п.	Название озера	Ширина водоохранной зоны (м)	Ширина прибрежной защитной полосы (м)	Береговая полоса, м
1.	Ладожское	50	200	20
2.	Лемболовское	50	50	20
3.	Ройка	50	50	20
4.	Большое Борково	50	50	20
5.	Верхополино	50	50	20
6.	Суоярви	50	50	20
7.	Силанде	50	50	20
8.	Гупуярви	50	50	20
9.	Юшкеловское	50	50	20
10.	Черное	50	50	20
11.	Белое	50	50	20
12.	Паскоярви	50	50	20

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающей территории.

Ширина водоохранной зоны рек, ручьев, озёр и ширина прибрежной защитной полосы за пределами территорий населённых пунктов устанавливается от соответствующей береговой линии. На территории населённых пунктов при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совмещают с парапетом набережных. Ширина водоохранной зоны для таких территорий устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Регламенты использования территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых полос в соответствии с Водным кодексом РФ представлены в таблице 5.

**Таблица 5 – Регламенты использования территорий водоохранных зон, включая прибрежные защитные полосы и береговые полосы водных объектов**

№ п./п.	Наименование зон	Запрещается	Допускается
1.	Береговая полоса	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- строительство ограждений земельных участков в пределах границ береговой полосы шириной 20 м.</li> <li>- ограждения не должны закрывать видовые перспективы прибрежных ландшафтов.</li> </ul>	<p>Каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.</p>
2.	Прибрежная защитная полоса	<ul style="list-style-type: none"> <li>- использование сточных вод для удобрения почв;</li> <li>- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;</li> <li>- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-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;</li> <li>-Движение транспортных средств по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.</li> </ul>

		<p>растений;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств),</li> <li>- распашка земель;</li> <li>- размещение отвалов размываемых грунтов;</li> <li>- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.</li> </ul>	
3.	Водоохранная зона	<ul style="list-style-type: none"> <li>- использование сточных вод для удобрения почв;</li> <li>- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;</li> <li>- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;</li> <li>- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств).</li> <li>- проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях (ст. 104 Лесного кодекса Российской Федерации)</li> </ul>	

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

Источниками питьевого и хозяйственно – бытового водоснабжения Куйвозовского сельского поселения являются артезианские скважины и индивидуальные колодцы. На территории поселения находится водозабор поверхностных вод на озере Лемболовском, служащий источником водоснабжения д. Лесколово Лесколовского сельского поселения.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 и СНиП 2.04.02-84\* источники питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения должны иметь зоны санитарной охраны (ЗСО).

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды, которые определены 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».

Согласно СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников» в радиусе ближе 20 м от колодца (каптажа) не допускается мытье автомашин, водопой животных, стирка и полоскание белья, а также осуществление других видов деятельности, способствующих загрязнению воды.

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» границы поясов ЗСО подземных источников Куйвозовского сельского поселения составляют:

- 1-ого пояса: граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин.

- 2-ого и 3-го поясов: при определении границ второго и третьего поясов следует учитывать, что приток подземных вод из водоносного горизонта к водозабору происходит только из области питания водозабора, форма и размеры которой в плане зависят от:

- типа водозабора (отдельные скважины, группы скважин, линейный ряд скважин, горизонтальные дрены и др.);

- величины водозабора (расхода воды) и понижения уровня подземных вод;
- гидрологических особенностей водоносного пласта, условий его питания и дренирования.

Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами, исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора.

Основными параметрами, определяющими расстояние от границ второго пояса ЗСО до водозабора является время продвижения микробного загрязнения с потоком подземных вод к водозабору ( $T_m$ ). Куйвозовское сельское поселение находится в ПВ климатическом районе (СНиП 23.01.99 «Строительная климатология»). Исходя из этого для Куйвозовского сельского поселения устанавливаются  $T_m=200$  для защищенных подземных вод и  $T_m=400$  для недостаточно защищенных подземных вод.

Граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами. При этом следует исходить из того, что время движения химического загрязнения к водозабору должно быть больше расчетного  $T_x$ .

$T_x$  принимается как срок эксплуатации водозабора (обычный срок эксплуатации водозабора - 25-50 лет).

Регламенты использования территории зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения представлены в таблице 6.

На территории Куйвозовского сельского поселения присутствует лишь один источник поверхностного водоснабжения на озере Лемболовское. В связи с отведением значительной части береговой полосы для рекреационного использования ООО «Дом отдыха Лемболовский» и включением этого участка в земли населённого пункта д. Васкелово требования к соблюдению санитарного законодательства должны быть ужесточены. Проект охраны Лескеловского водозабора на Лемболовском озере должен быть разработан в первоочередном порядке.

В 2008 году разработан «Проект зон санитарной охраны для источников водоснабжения водозабора «Полюстрово», находящихся на территории Всеволожского района, п. Лемболово, производственная площадка «Красный Маяк» (ООО «Ленводпроект»).

По данным ООО «Водотеплоснаб», ООО «ГТМ-котлосервис» и материалам информационно-аналитической справки Роспотребнадзора «Доклад о санитарно-эпидемиологической обстановке во Всеволожском районе за 2009 год» для других, имеющих на территории поселения источников питьевого водоснабжения, проекты зон санитарной охраны 1-го, 2-го и 3-го поясов зон санитарной охраны не разработаны.

Ширину санитарно-защитной полосы водоводов следует принимать при наличии грунтовых вод не менее 50 м, при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м по обе стороны водопровода.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников» устанавливаются зоны охраны источников индивидуальных колодцев - 20 м от колодца (каптажа).

**Таблица 6 - Регламенты использования территории зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения**

№ п./п.	Наименование зон и поясов	Запрещается	Допускается
1.	I пояс ЗСО	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Все виды строительства;</li> <li>- Выпуск любых стоков;</li> <li>- Размещение жилых и хозяйственных зданий;</li> <li>- Проживание людей;</li> <li>- Посадка высокоствольных деревьев;</li> <li>- Применение ядохимикатов и удобрений.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ограждение и охрана;</li> <li>- Озеленение;</li> <li>- Отвод поверхностного стока на очистные сооружения.</li> </ul>
2.	II и III пояса	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;</li> <li>- Применение удобрений и ядохимикатов,</li> <li>- Рубка леса главного пользования и</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов</li> <li>- Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, (при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора).</li> <li>- Мероприятия по санитарной охране поверхностных вод</li> </ul>

№ п./п.	Наименование зон и поясов	Запрещается	Допускается
		реконструкции; - Сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы - Закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.	

### ***3. Зоны охраны объектов культурного наследия***

На территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» находится 18 объектов культурного наследия, в т.ч. 6 выявленных объектов археологии, 1 (один) объект, обладающий признаками объекта культурного наследия – памятника археологии. Зоны охраны на объекты культурного наследия не разработаны.

Генеральным планом предусмотрены мероприятия по проведению историко-культурной экспертизы с целью постановки на учёт, как выявленных объектов культурного наследия местного значения 4 объектов: усадьба «Пущина Горка», усадьба «Малое Гарболово», Крестовый камень 1323 г., Крест на месте Лемболовской кирхи и мероприятия по проведению историко-культурной экспертизы с целью постановки на учёт ряда первоочередных объектов оборонительной системы Карельского укрепрайона: 7 артиллерийских полукапониров передового рубежа КаУР 1939 г. и плотины затопления местности КаУР 1936 г. – также, как выявленных объектов местного значения.

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

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 – далее «Положения») 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.

Проекты зон охраны с границами охранных зон должны быть разработаны на каждый

объект культурного наследия. Определение границ охраняемого объекта (территории) позволит сформировать его как обособленный объект управления соответствующих государственных или муниципальных органов власти и разработать для него градостроительные регламенты с определением разрешенного использования земельных участков, установлением охранных ограничений.

Систему зон охраны как отдельно стоящих памятников, так и градостроительных комплексов составляют: охранная зона памятника, зона регулирования застройки, зона охраняемого ландшафта.

В зависимости от конкретных объектов культурного наследия, условий их визуального восприятия, специфики территории и застройки устанавливаются те или иные ограничения, обеспечивающие охрану культурного наследия. Не для каждого объекта или участка исторического поселения необходим полный спектр ограничений, предусмотренный в федеральном законе и Положении.

Однако, законом прописаны общие требования, обязательные во всех случаях: обеспечение пожарной безопасности, сохранение гидрогеологических и экологических условий.

На территории охранной зоны объекта культурного наследия, в соответствии с её основными задачами, действуют ограничения градостроительных изменений, в т.ч. изменение окружающей памятник среды. При этом ограничения, предъявляемые к территории памятника, не могут быть менее строгими, чем требования, предъявляемые к окружающей её охранной зоне.

Особый режим использования земель и градостроительный регламент в **границах охранной зоны** устанавливаются с учетом следующих требований:

- запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;
- ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;
- обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;
- сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
- благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;



- иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Режим использования земель и градостроительный регламент в **границах зоны регулирования застройки** и хозяйственной деятельности дополнительно к уже перечисленным требованиям устанавливает требование обеспечения сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов.

Режим использования земель и градостроительный регламент в **границах зоны охраняемого природного ландшафта** устанавливаются с учетом следующих требований:

- запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;
- сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;
- сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

Сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия вносятся в установленном порядке в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и в установленном порядке представляются в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости.

Ограничения (обременения) прав на земельные участки, возникающие на основании решения об установлении зон охраны объекта культурного наследия, подлежат государственной регистрации.

После разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия сведения о них должны найти отражение в генеральном плане Куйвозовского сельского поселения и градостроительных регламентах, разрабатываемых в составе Правил землепользования и застройки.

К настоящему времени охранные зоны на находящиеся на территории Куйвозовского сельского поселения 18 объектов культурного наследия, из которых два имеют федеральное, а остальные региональное историко-культурное значение, не разработаны.

Учитывая, что два объекта культурного наследия – памятники воинской славы «Лемболовская твердыня» и «Памятник – стела лётчикам, повторивших подвиг Гастелло»

имеют самый высший охранный статус – Всемирного культурного наследия, охранные зоны на эти объекты должны быть разработаны в первоочередном порядке.

#### **4. Охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры**

Охранная зона устанавливается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения охраны окружающей природной среды, нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

##### **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:

- до 20 киловольт (кВ) – 10 м;
- 35 кВ – 15 м;
- 110 кВ – 20 м;
- 150, 220 кВ – 25 м;
- 330, 400, 500 кВ – 30 м.

**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), охранные зоны в виде участка земли (водного пространства), ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ этих станций на 200 м во все стороны.

Придорожные полосы автомобильных дорог

От автомагистралей устанавливается придорожная полоса ФЗ № 257-ФЗ от 8.11.2007 «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

В соответствии федеральным законом № 257-ФЗ от 8.11.2007г. придорожные полосы устанавливаются вне границ населенного пункта.

Вдоль автомагистрали I-II категории - придорожная полоса 75 м.

Вдоль автомагистрали III-IV категории - придорожная полоса 50 м

Вдоль автомагистрали V категории – 25 м

**Охранные зоны транспорта.** К охранным зонам транспорта относятся земельные участки, необходимые для обеспечения нормального функционирования транспорта, сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также прилегающие к землям транспорта земельные участки, подверженные оползням, обвалам, размывам, селям и другим опасным воздействиям. Дороги федерального значения – охранный зона 100 м, местного значения – 50 м.

**В охранные зоны объектов железнодорожного транспорта** включаются земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта, земельные участки с подвижной почвой, прилегающие к земельным участкам, предназначенным для размещения объектов железнодорожного транспорта и обеспечения защиты железнодорожного пути от снежных и песчаных заносов и других негативных воздействий, в том числе:

- в местах, подверженных снежным обвалам (лавинам), оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям;
- в районах подвижных песков;
- в местах расположения лесов, выполняющих функции защитных лесонасаждений, в том числе лесов в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов;
- в местах расположения лесов, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов.

Размеры земельных участков охранных зон определяются исходя из рельефа и природных условий местности, необходимости создания защиты жилой застройки населенных пунктов от сверхнормативных шумов проходящих поездов, от возможных катастроф с перевозимыми пожаровзрывоопасными и опасными грузами, иных факторов, а также необходимости поэтапного развития объектов железнодорожного транспорта.

В случаях, когда ширина полосы отвода по условиям проявления опасных природных факторов превышает ширину полосы отвода, полученную по конструкции поперечных профилей земляного полотна, дополнительная полоса выделяется в зону специального охранный назначения (охранную зону).

**Охранные зоны трубопроводного транспорта.**

Через северную часть территории Куйвозовского сельского поселения планируется строительство второй нитки международного газопровода «Северо-Европейский» и строительство КС «Елизаветинская». Охранные зоны от газопровода составляет 300 м. Этот же параметр принят в качестве зоны негативного воздействия от планируемого объекта и от КС «Елизаветинская».

**Охранные зоны магистральных нефте и газопроводов**

Через северную часть территории Куйвозовского сельского поселения планируется строительство второй нитки международного газопровода «Северо-Европейский» и строительство КС «Елизаветинская». Охранные зоны от газопровода составляет 300 м. Этот же параметр принят в качестве зоны негативного воздействия от планируемого объекта и от КС «Елизаветинская».

Охранные зоны магистрального газопровода 1200 мм диаметр трубы - 350 м до сплошной жилой застройки и 300 м до отдельно стоящих малоэтажных зданий (зона с особым

режимом эксплуатации). (СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы», п. 3.16, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, приложение 1.)

## 5. Санитарно-защитные зоны

Согласно п.3, ст. 44 федерального закона N7-ФЗ «Об охране окружающей среды» санитарно-защитные зоны создаются в целях охраны условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов вокруг промышленных зон и объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) – специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровья человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения (п. 2.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», новая редакция).

Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с главой VII приложениями 1-6 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в редакции от 06.10.2009 СанПиН 2.2.1/2.1.1.2555-09). Для объектов являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых в нормах не установлены размеры СЗЗ, а также для объектов I-III классов опасности, разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны. *Разработка проекта СЗЗ для объектов I-III классов опасности является обязательной.*

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объектов в штатном режиме. Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны. Все действующие предприятия в обязательном порядке должны иметь проекты организации СЗЗ, а для групп предприятий и промзон должны быть разработаны проекты единых СЗЗ.

Режим использования территории санитарно-защитной зоны приведен в таблице 7.

**Таблица 7 – Режимы использования территории санитарно-защитных зон**

Не допускается	Допускается
размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории <b>садоводческих</b> товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также	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

Не допускается	Допускается
<p>другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.</p> <p>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</p>	<p>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 техобслуживания автомобилей.</p>

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

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

Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон (Табл. 6) приведены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации, при невозможности соблюдения размеров ориентировочной СЗЗ, необходимо обосновать размещение таких объектов ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и акустическими расчетами. Проект санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования атмосферного воздуха и измерения уровней шума не проводятся.

Размер санитарно-защитной зоны для действующих объектов может быть уменьшен при:

- объективном доказательстве достижения уровня химического, биологического загрязнения атмосферного воздуха и физических воздействий на атмосферный воздух

до ПДК и ПДУ на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами по материалам систематических лабораторных наблюдений для предприятий I и II класса опасности (не менее пятидесяти дней исследований на каждый ингредиент в отдельной точке) и измерений и оценке риска для здоровья; для промышленных объектов и производств III, IV, V класса опасности по данным натурных исследований приоритетных показателей за состоянием загрязнения атмосферного воздуха (не менее тридцати дней исследований на каждый ингредиент в отдельной точке) и измерений. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны, жилой застройки и других нормируемых территорий являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физического воздействия на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий, а также данные производственного контроля.

- подтверждении измерениями уровней физического воздействия на атмосферный воздух на границе санитарно-защитной зоны до гигиенических нормативов и ниже;
- уменьшении мощности, изменении состава, перепрофилировании промышленных объектов и производств, и связанным с этим изменением класса опасности;
- внедрении передовых технологических решений, эффективных очистных сооружений, направленных на сокращение уровней воздействия на среду обитания.

Согласно Письму Главного санитарного врача Российской Федерации №01/16400-0-32 от 22.11.2010 устанавливаются санитарно-защитные зоны:

- для вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов находящихся в стадии технического перевооружения, при увеличении мощности, изменении технологических процессов, применении технологий не имеющих аналогов на территории Российской Федерации, которые являются источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека;
- для действующих промышленных объектов и производств I, II и III и IV классов опасности, располагаемых в жилой застройке или в зоне других нормируемых территорий без соблюдения ориентировочной СЗЗ, деятельность которых связана с загрязнением атмосферного воздуха вредными для здоровья веществами и превышением уровней шума, вибрации, электромагнитных излучений выше установленных гигиенических нормативов, что вызывает обоснованные жалобы населения;
- для действующего объекта или производства в случае принятия решения администрацией сельского поселения, обращения руководителя указанного объекта с просьбой об установлении санитарно-защитной зоны.

Не устанавливаются размеры и границы СЗЗ для действующих промышленных объектов и производств:

- для которых уже была установлена СЗЗ на основании ранее действовавших нормативных документов;
- если расстояния от границы территории промышленной площадки предприятий до нормируемых территорий составляет ориентировочный размер СЗЗ для указанного класса объекта или превышает его;
- для объектов, которые в течение последних 5 лет работают стабильно, без увеличения количества источников выбросов в атмосферный воздух и объемов выбросов

загрязняющих веществ в атмосферный воздух, без изменения технологических процессов, при отсутствии обращений населения на загрязнение атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух.

По материалам МУП КХ величина СЗЗ муниципальных котельных составляет 50 м, но зависит от их мощности и объема выбросов загрязняющих веществ; КНС – 15-20 м; ТП от жилых зданий – 10-15 м.

Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 8 (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 7.1.12). Разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия. Разрыв от территорий подземных гаражей-стоянок не лимитируется. Для гостевых автостоянок жилых домов, разрывы не устанавливаются.

Санитарно-защитная зона вдоль железных дорог принимается шириной 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути (СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (СНиП 2.07.01-89\*\*)).

**Таблица 8 – Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки**

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машиномест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских.	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Зоны шумового воздействия от авиационного, автомобильного, железнодорожного транспорта и иных источников шумового воздействия.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 6.1, 6.2. размеры санитарно-защитных зон промышленных объектов и производств, являющихся источниками физических факторов воздействия на население, устанавливаются на основании акустических расчетов с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчетные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

Информация раздела по зонам с особыми условиями использования территории нашла отражение на карте градостроительного зонирования территории Куйвозовского сельского поселения.

### ***6. Охранные зоны охраняемых объектов***

Правительство Российской Федерации утвердило Правила определения границ зон охраняемых объектов и градостроительные регламенты для таких зон, как одного из видов зон с особыми условиями использования территории. Размер зоны охраняемых объектов и её границы определяются с учетом размера земельного участка, на котором расположены охраняемые объекты, застройки земельного участка и застройки вокруг него, рельефа местности, а также иных условий, обеспечивающих безопасность объектов государственной охраны и охраняемых объектов. Расстояние от границ земельного участка, на котором расположены охраняемые объекты, до границ указанной зоны не должно превышать 1 километр.



На запрос ОАО «НИИП Градостроительства» о наличии охранных и запретных зон на территории Всеволожского муниципального района получен ответ Северо-западного квартирно-эксплуатационного управления от 24.05.2010 г. за подписью начальника Северо-Западного КЭУ (территориального), полковника И. Кондратьева о том, что охранные зоны режимных объектов входят в состав земельных участков Министерства обороны Российской Федерации.

### ***7. Зоны с особым природоохранным режимом***

На территориях, зарезервированных для организации ООПТ, в соответствии с природоохранным законодательством вводится особый режим охраны, который запрещает любую деятельность, причиняющую прямой или косвенный ущерб природным комплексам.

Все планируемые ООПТ (раздел 1.6 генерального плана Куйвозовского сельского поселения) являются ключевыми звеньями экологического каркаса Всеволожского муниципального района и Ленинградской области, а также имеют важное значение для поддержания экологического равновесия Санкт-Петербурга.

#### – Защитные леса

Основным назначением защитных лесов является выполнение водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных функций, в связи с чем, в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации вводятся ограничения или запреты на виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих территорий. Согласно проекту Лесного плана Ленинградской области на территории Куйвозовского сельского поселения Всеволожского муниципального района все леса являются защитными.

Согласно Распоряжению Правительства Ленинградской области от 8 июня 2010 г. N 276-р в целях обеспечения экологической безопасности, в интересах обеспечения права на благоприятную окружающую среду, принимая во внимание обращения общественных природоохранных объединений установить, что на территории в границах участковых лесничеств Приозерского лесничества, в т.ч.: Ройкинского, Ореховского, Верхолинского, Лемболовского, Гарболовского, **приоритетными видами деятельности** являются рекреационная деятельность, деятельность по обеспечению пожарной и санитарной безопасности в лесах, ведению питомнического хозяйства, осуществлению научно-исследовательских и опытных работ, а также иные виды деятельности, обеспечивающие сохранение средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов.

#### – Особо охраняемые природные территории

1. В настоящее время на территории муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» отсутствуют особо охраняемые природные территории. В генеральном плане планируется организация двух ООПТ со статусом комплексных заказников регионального значения: «Долина реки Смородинка» и «Термоловский», имеющие в Красной книге Ленинградской области статус проектируемых. (Приказ от 25 февраля 2005 г. N 12 «О порядке ведения Красной книги природы Ленинградской области» (в ред. Приказа комитета по природным ресурсам Ленинградской области от 16.06.2011 N 26) Положение о порядке ведения Красной книги природы Ленинградской области). Организация ООПТ регионального значения планируется без изъятия из состава земель лесного фонда, но с соблюдением природоохранных мероприятий на резервируемых территориях.

2. Генеральным планом предлагается также организация ООПТ местного значения «Охраняемый ландшафт Соеловский» без изъятия из состава земель лесного фонда и земель

обороны, но с соблюдением природоохранных мероприятий на резервируемых территориях. В настоящее время эта территория представляет собой хорошо сохранившийся камовый ландшафт, не затронутый деятельностью человека. Целью создания ООПТ является сохранение природного ландшафта камовых холмов. Для организации этой ООПТ требуется проведение научных исследований по установлению границ планируемой ООПТ. На резервируемой территории запрещена любая хозяйственная деятельность, ведущая к деградации природных комплексов, в том числе формирование и предоставление земельных участков под разработку карьеров, жилищное или промышленное строительство, организацию садоводств, проезд автотранспорта и тяжелой техники вне дорог общего пользования, стоянки автотранспорта вне специально отведенных мест и др.

3. Согласно ст. 70<sup>1</sup> Земельного кодекса РФ земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

4. При организации планируемых ООПТ с установлением статуса и категории охраны в настоящие Правила должны быть внесены соответствующие изменения. В настоящее время на период резервирования земель вводятся самые общие природоохранные ограничения, которые не должны допустить снижения качеств природных комплексов, послуживших основанием для их резервирования для организации ООПТ.





