



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 13 сентября 2016 г. № 50

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования «Опольевское сельское поселение»
Кингисеппского муниципального района
Ленинградской области**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 10 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16 внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, утвержденные Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 40 от 26.10.2015 года (с изменениями) следующие изменения:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области согласно Приложению.
2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель комитета

Е.В. Домрачев



Проект

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от ____ сентября 2016 г. № _____

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования «Опольевское сельское поселение»
Кингисеппского муниципального района
Ленинградской области**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 10 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16 внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, утвержденные Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 40 от 26.10.2015 года (с изменениями) следующие изменения:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области согласно Приложению.
2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель комитета

Е.В. Домрачев



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

УТВЕРЖДЕНЫ

Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству
Правительства Ленинградской области
от _____ года № _____

**Внесение изменений в
Правила землепользования и застройки
муниципального образования
«Опольевское сельское поселение»
Кингисеппского муниципального района
Ленинградской области
применительно к населённым пунктам:
д.Брюмбель, д.Гурлево, д.Керстово, д.Кикерицы,
д.Литизно, д.Лялицы, д.Раговицы, п.ст.Тикопись**

Дер.Ополье
2016 г.

Содержание

Наименование	Масштаб
Текстовая часть	
Материалы по обоснованию внесения изменений	
Графическая часть	
Карта градостроительного зонирования территории д.Брюмбель	1:5000
Карта градостроительного зонирования территории д.Гурлево	1:5000
Карта градостроительного зонирования территории д.Керстово	1:5000
Карта градостроительного зонирования территории д.Кикерицы	1:5000
Карта градостроительного зонирования территории д.Литизно	1:5000
Карта градостроительного зонирования территории д.Лялицы	1:5000
Карта градостроительного зонирования территории д.Раговицы	1:5000
Карта градостроительного зонирования территории п.си.Тикопись	1:5000

Введение (обоснование внесения изменений в ПЗЗ)

Внесение изменений осуществляется в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, утвержденные Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 40 от 26.10.2015 года.

Проект «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области» выполнен на основании Постановления администрации муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области № 184 от 30.10.2014 г. «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального образования Ленинградской области».

Проект разработан для решения следующих задач задач:

Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области следующие изменения:

1. В статье 25 части III «Градостроительные регламенты»:

1.1. позицию «Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры» дополнить видом территориальной зоны «Зона объектов железнодорожного транспорта ИТ - 3»;

1.2. позицию «Зоны специального назначения» дополнить видом территориальной зоны «Зона кладбищ С-2».

2. Дополнить часть IV Правил картами градостроительного зонирования дер. Брюмбель, дер. Гурлево, дер. Керстово, дер. Кикерицы, дер. Литизно, дер. Лялицы, дер. Раговицы, п. ст. Тикопись согласно Приложения.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Опольевское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области (далее – ПЗЗ) являются нормативным правовым актом, подготовленным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом муниципального образования «Опольевское сельское поселение», а также с учетом положений иных нормативных правовых актов муниципального образования «Опольевское сельское поселение».

Часть III Градостроительные регламенты

Статья 25. Перечень территориальных зон, установленных для территории

Опольевского сельского поселения

В настоящих правилах принята следующая структура и кодировка территориальных зон:

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

Статья 26.6. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры ИТ-1, ИТ-3

Территориальная зона предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры: автотранспортных предприятий, стоянок, парковок, автобусных остановок; конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (павильоны на

остановочных пунктах общественного транспорта и т.д.). Размещение железнодорожных путей.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ИТ-1, ИТ-3

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны ИТ-1, ИТ-3	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования зоны ИТ-1, ИТ-3			
1	Обслуживание транспорта (код 4.9)	Размещение станций технического обслуживания автомобилей, автомобильных моек, автозаправочных станций, магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания (придорожный сервис)	1. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта. 2. Размеры земельных участков АЗС и СТО принимаются согласно СНиП 2.07.01-89.
2	Обслуживание транспорта (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Деловое управление (код 4.1)	Размещение объектов для органов управления производством, торговлей, оказанием услуг и др.	
4	Железнодорожный транспорт (код 7.1)	Размещение железнодорожных путей,	

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны ИТ-1, ИТ-3	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания	
Условно разрешенные виды использования зоны ИТ-1, ИТ-3			
1	Общественное питание (код 4.6)	Размещение отдельно стоящих объектов общественного питания, общая площадь не более 150 м ²	<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальный размер земельных участков 0,2-0,25 га на 100 мест. 2. Максимальный размер земельных участков 0,125 га. 3. Максимальный процент застройки – 80%.
2.	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов розничной торговли до 250 м ² общей площади	<ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальный размер земельных участков 0,08 га на 100 м² торговой площади. 2. Максимальный размер земельных участков – 0,2 га. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 80 %.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны ИТ-1, ИТ-3			
1.	Общее пользование территории (код 12.0)	Озеленение специального назначения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
2.	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение площадок для хозяйственных целей; линий электропередач линий связи, других инженерных	

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны ИТ-1, ИТ-3	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		сооружений; временных стоянок автотранспорта	

Статья 26.11. Градостроительный регламент зоны озеленения С-1 и зоны кладбищ С-2 специального назначения

Зона С-1 предназначена для организации и благоустройства в соответствии с действующими нормативами санитарно-защитных зон, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, защитных насаждений вдоль автомобильных и железных дорог.

Зона С-2 выделяется для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков кладбищ.

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

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны С-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны С-1			
1	Общее пользование территории (код 12.0)	Зелёные насаждения санитарно-защитных зон. Защитные полосы зеленых насаждений вдоль автомобильных дорог, улиц, инженерных коммуникаций	1. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны: - 50-100 м – 60 % ее территории; - до 300-500 м – 50 %; 2. Обязательна организация полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки. 3. Защитные полосы проектируются с учетом минимального расстояния от посадок до улиц, дорог, инженерных коммуникаций в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.
Условно разрешенные виды использования зоны С-1			

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны С-1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Спорт (код 5.1)	Размещение спортивных сооружений	Размеры земельных участков, особенности размещения устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование
2	Питомники (код 1.17)	Питомники и цветочные хозяйства: выращивание декоративных растений в открытом грунте, парниках и оранжереях	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом санитарно-защитной зоны и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны С-1			
1	Обслуживание автомобильного транспорта (код 4.9)	Размещение площадок для временной стоянки автотранспорта	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м ² .
2	Общее пользование территории (код 12.0)	Дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов и велосипедистов	Размеры земельных участков, особенности размещения устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование

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

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны С-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны С-2			
1	Ритуальная деятельность (код 12.1)	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры реконструкции объектов капитального строительства

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны С-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		размещение соответствующих культовых сооружений	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальная площадь земельного участка кладбища – 40 га; <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальный отступ от границ земельного участка – 6м; <p>3. Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предельное количество надземных этажей- 3; <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%</p>
Условно разрешенные виды использования зоны С-2			
1	Общее пользование территории (код 12.0)		<p>1. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50-100м – 60% ее территории; - до 300-500 м – 50% <p>2. Обязательна организация полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.</p> <p>3. Защитные полосы проектируются с учетом минимального расстояния от посадок до улиц, дорог, инженерных коммуникаций в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области</p>
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны С-2			
1	Обслуживание автомобильного транспорта (код 4.9)	Размещение площадок для временной стоянки автотранспорта	<p>1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.</p> <p>2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м².</p>
2	Общее пользование территории (код 12.0)	Дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов и	Размеры земельных участков, особенности размещения устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование

№	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования территориальной зоны С-2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		велосипедистов	

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

Ж-1 зона застройки малоэтажными многоквартирными домами

Ж-2 зона индивидуального жилищного строительства

ОД-1 зона общественно-деловая

Рекреационные зоны

Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования

зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

ИТ-1 зона объектов транспортной инфраструктуры

зоны специального назначения

С-1 зона зеленых насаждений специального назначения

регламенты не распространяются

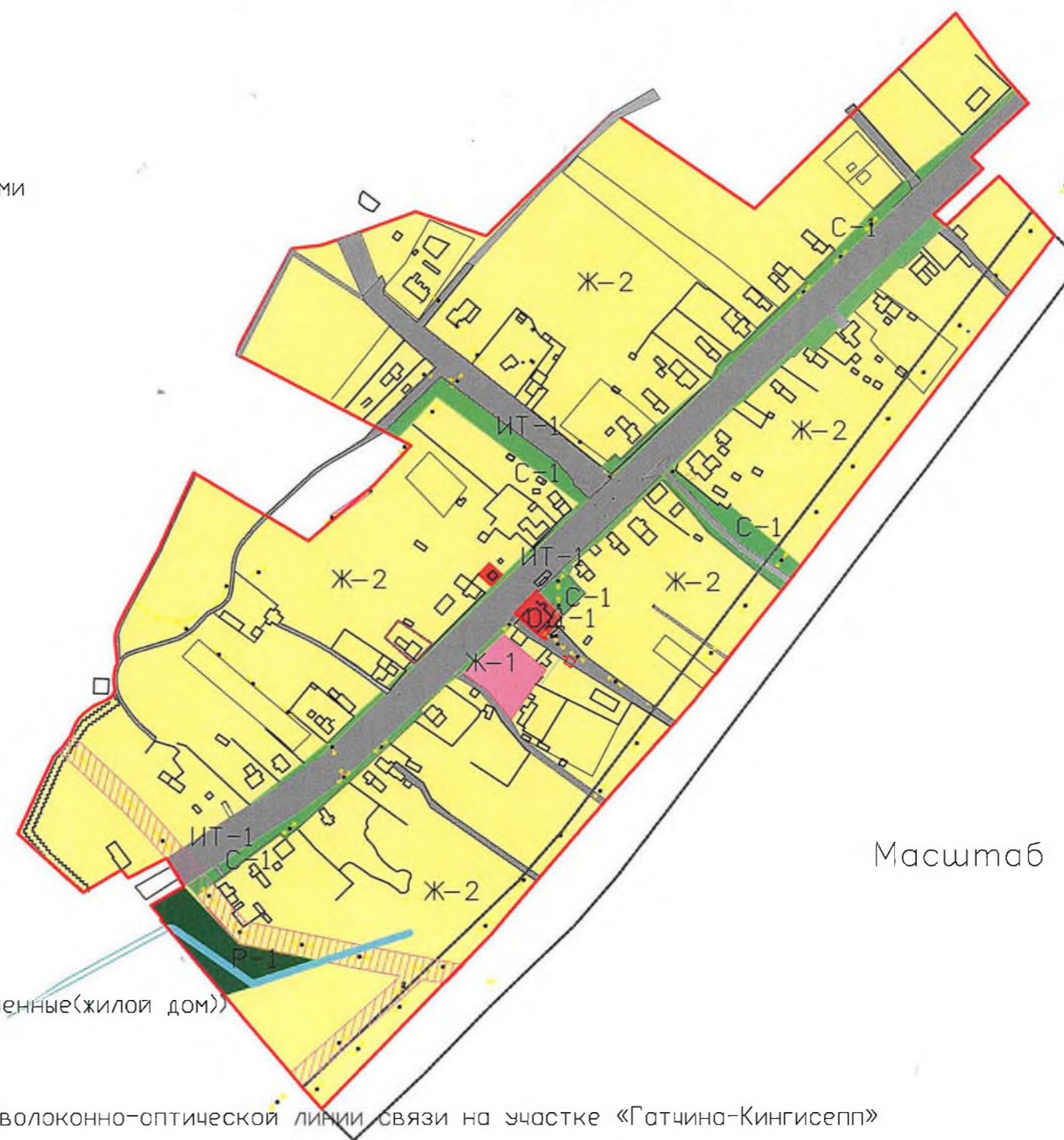
водные объекты

зона объектов историко-культурного наследия (выявленные(жилой дом))

Охранная зона объекта: линейно-кабельное сооружение волоконно-оптической линии связи на участке «Гатчина-Кингисепп»

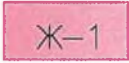


Охранная зона магистрального газопровода Кохтла-Ярве-Санкт-Петербург 1,2 нитки

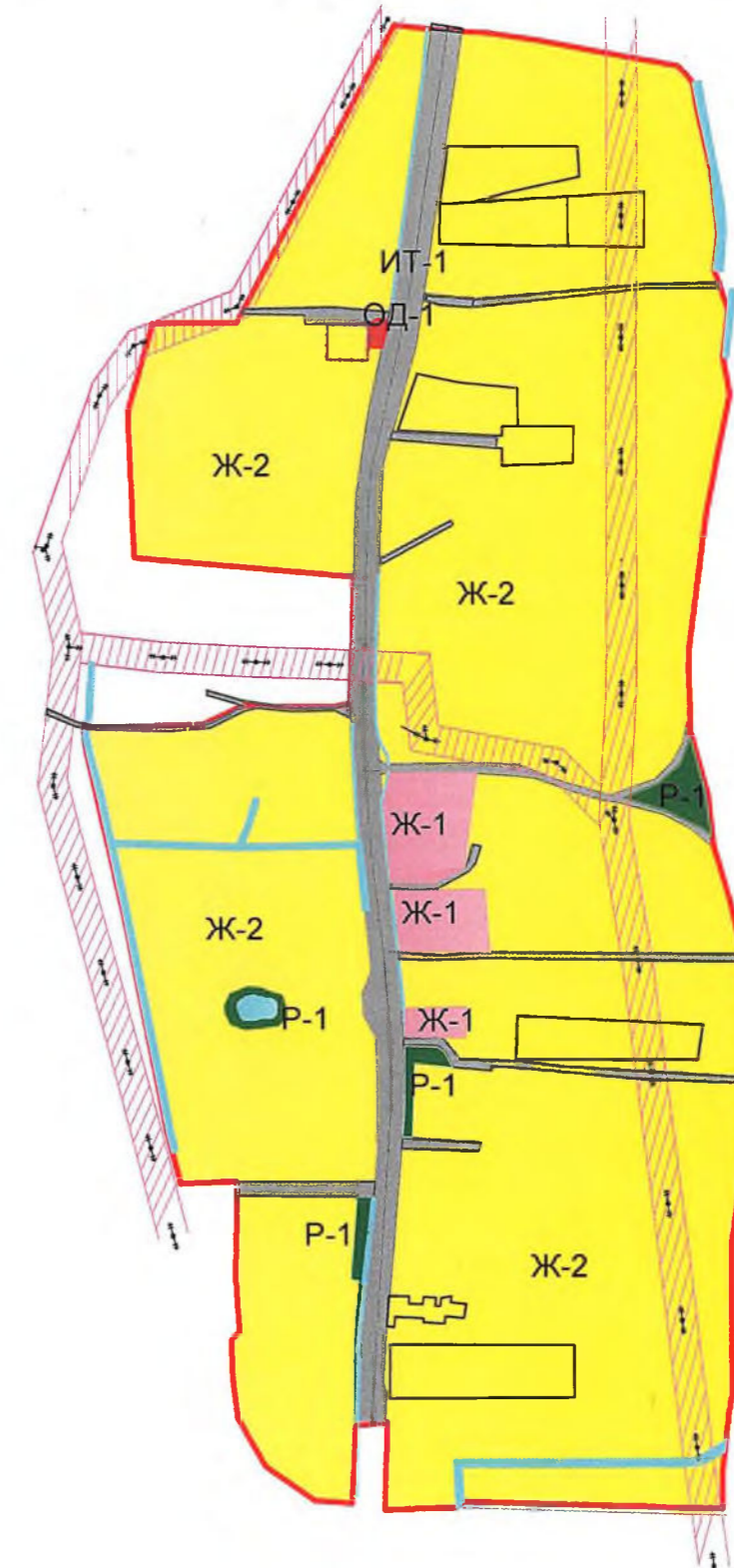
границы охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры



Масштаб 1:5000

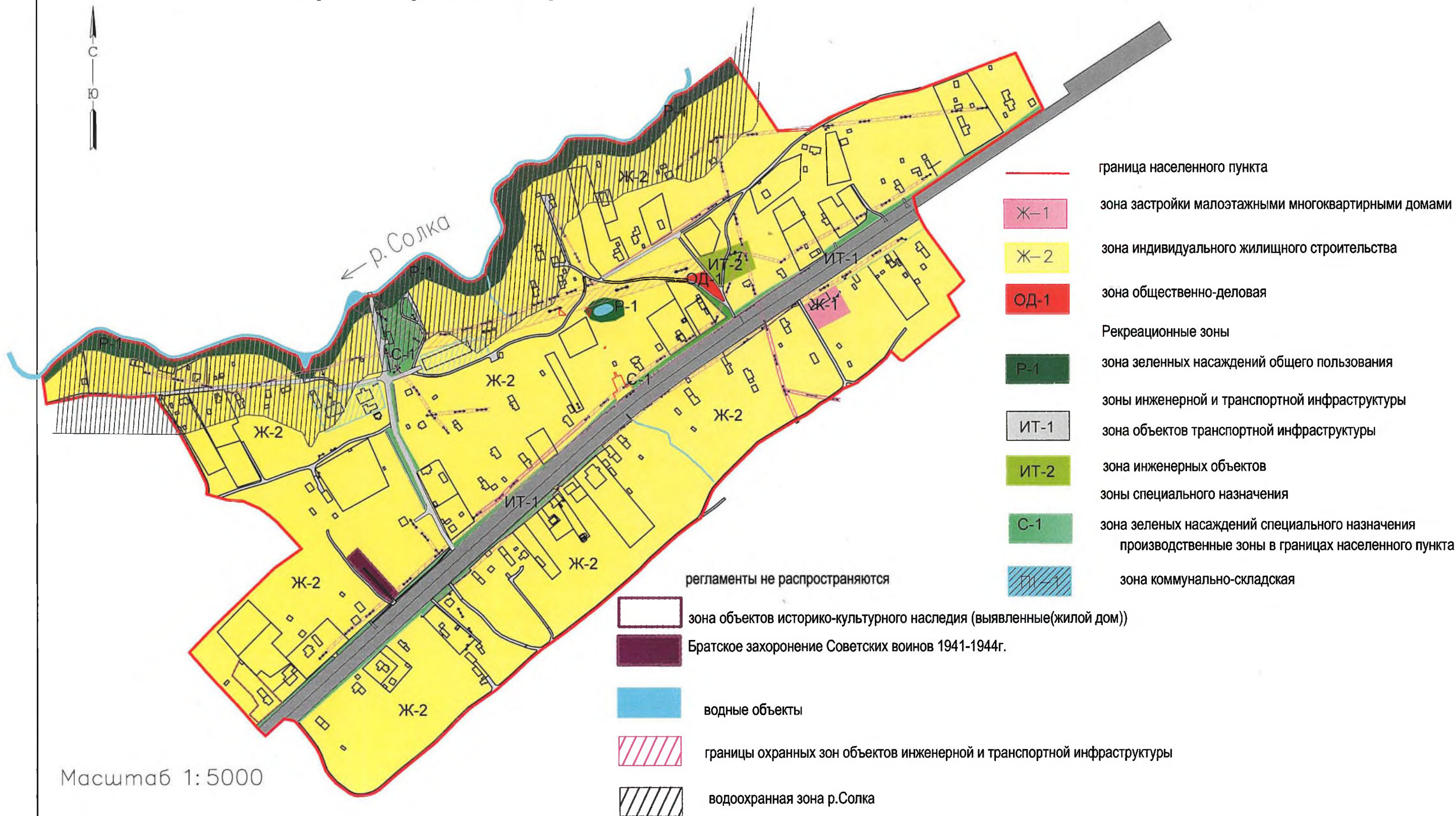
Правила землепользования и застройки
муниципального образования Опольевское сельское поселение
Кингисеппский муниципальный район Ленинградская область
Карта градостроительного зонирования дер. Кикерицы

-  граница населенного пункта
-  Ж-1 зона застройки малоэтажными многоквартирными домами
-  Ж-2 зона индивидуального жилищного строительства
-  ОД-1 зона общественно-деловая
-  Р-1 Рекреационные зоны
-  Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования
-  ИТ-1 зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
-  ИТ-1 зона объектов транспортной инфраструктуры
-  регламенты не распространяются
-  водные объекты
-  границы охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры
-  зона объектов историко-культурного наследия
выявленные (жилой дом)


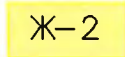

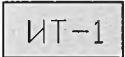
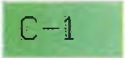




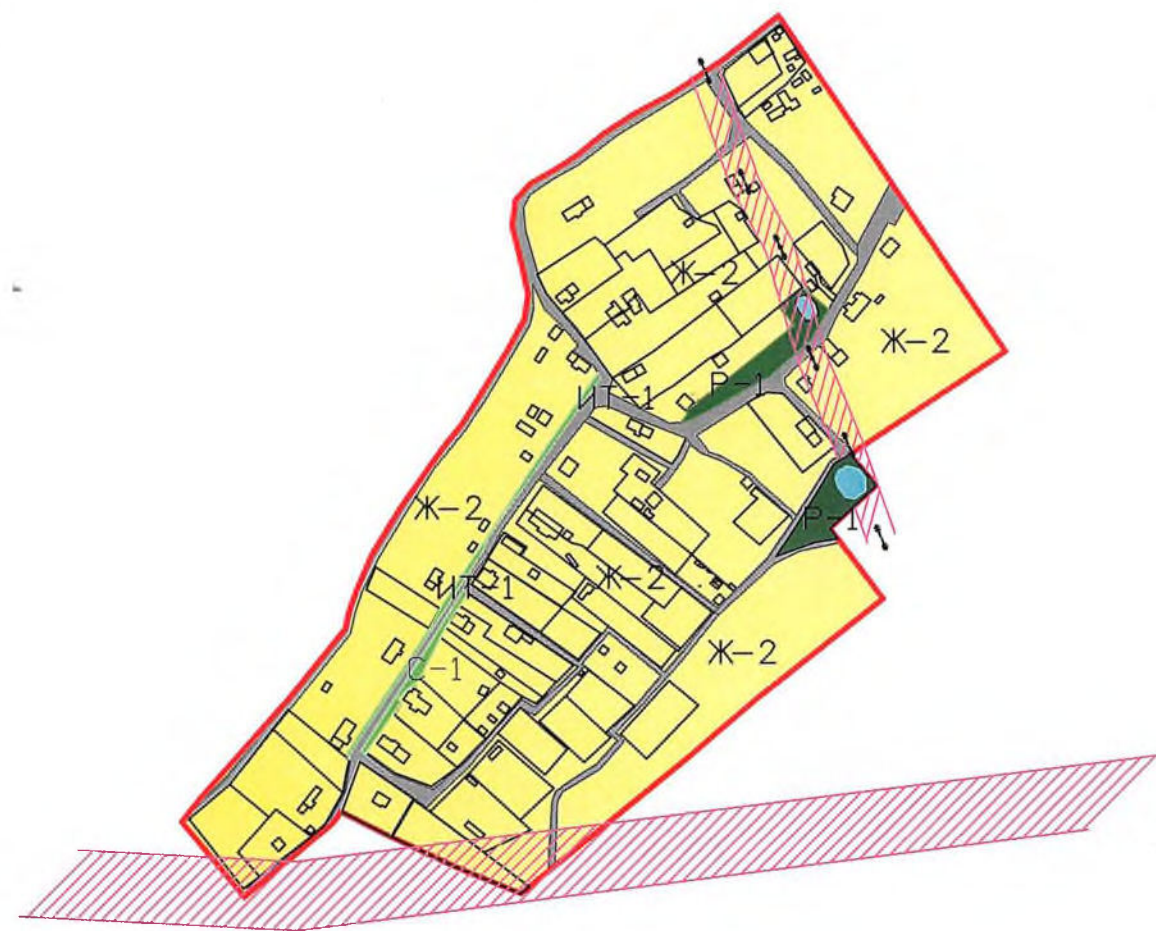
Масштаб 1:5000

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



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

-  граница населенного пункта
-  Ж-2 зона индивидуального жилищного строительства
- Рекреационные зоны**
-  Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**
-  ИТ-1 зона объектов транспортной инфраструктуры
- зоны специального назначения**
-  С-1 зона зеленых насаждений специального назначения
- РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ**
-  водные объекты
-  границы охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры


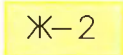


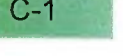
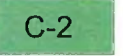




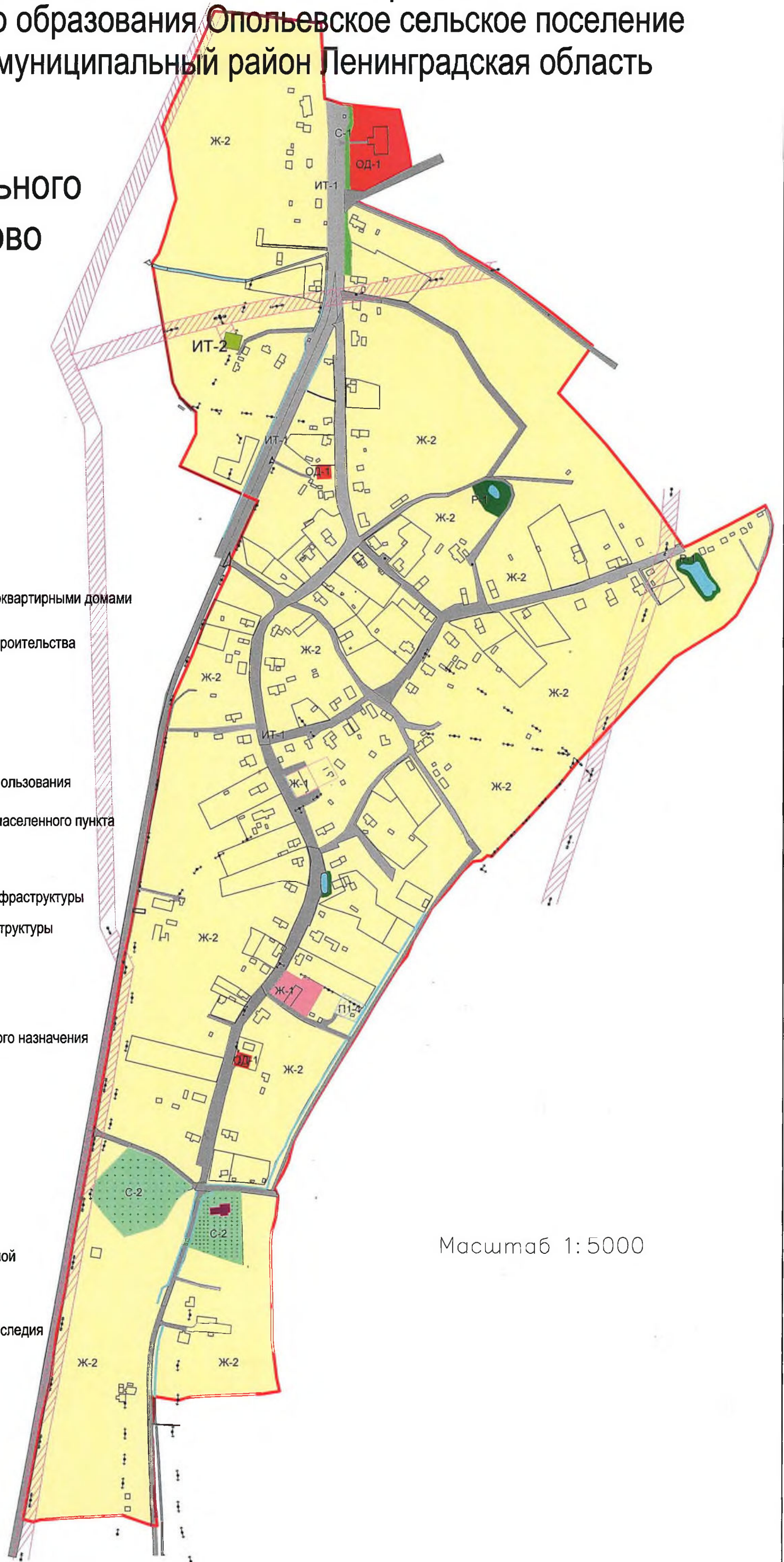
Масштаб 1:5000

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

Карта градостроительного зонирования д. Керстово

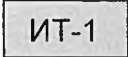
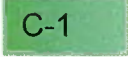


Условные обозначения:

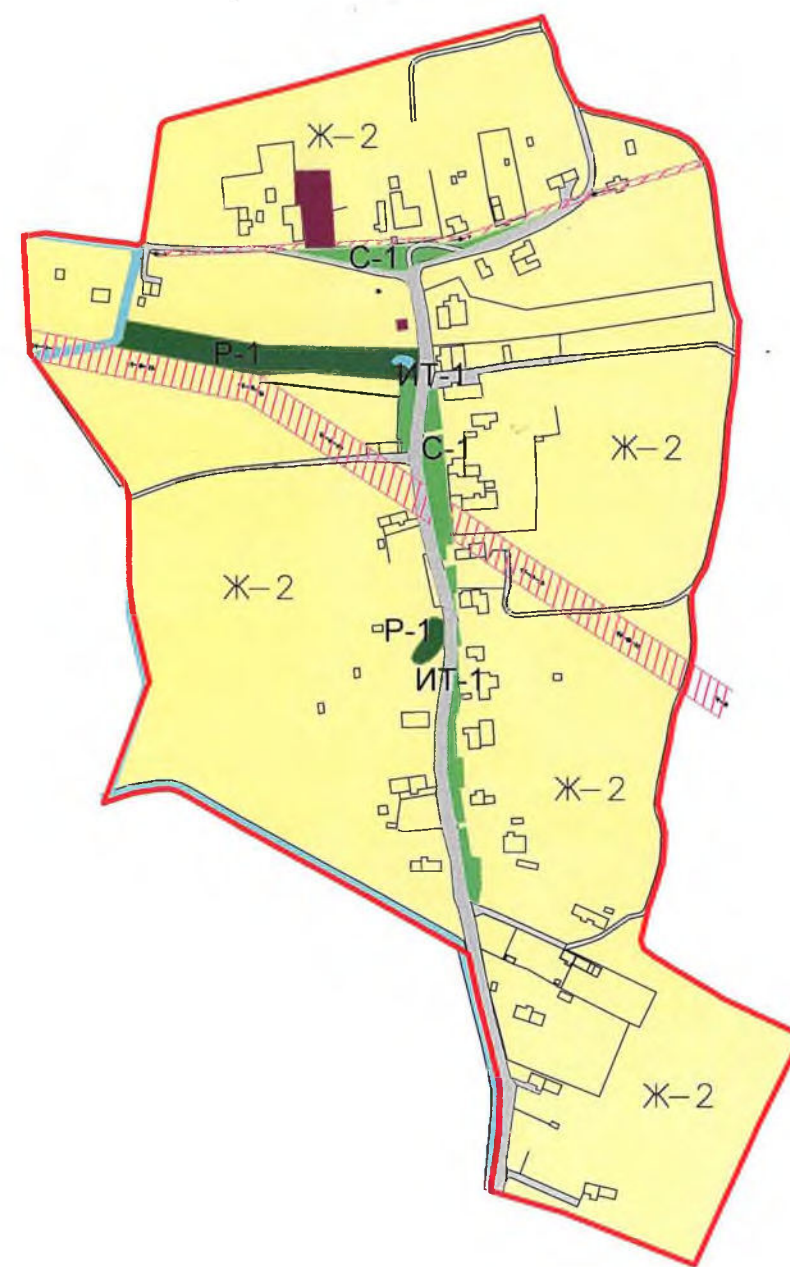
-  граница населенного пункта
-  зона застройки малоэтажными многоквартирными домами
-  зона индивидуального жилищного строительства
-  зона общественно-деловая
-  Рекреационные зоны
зона зеленых насаждений общего пользования
-  производственные зоны в границах населенного пункта
зона коммунально-складская
-  зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
зона объектов транспортной инфраструктуры
-  зона инженерных объектов
-  зоны специального назначения
зона зеленых насаждений специального назначения
-  зона кладбищ
-  регламенты не распространяются
водные объекты
-  границы охранных зон объектов инженерной
и транспортной инфраструктуры
-  территории объектов историко-культурного наследия



Масштаб 1:5000

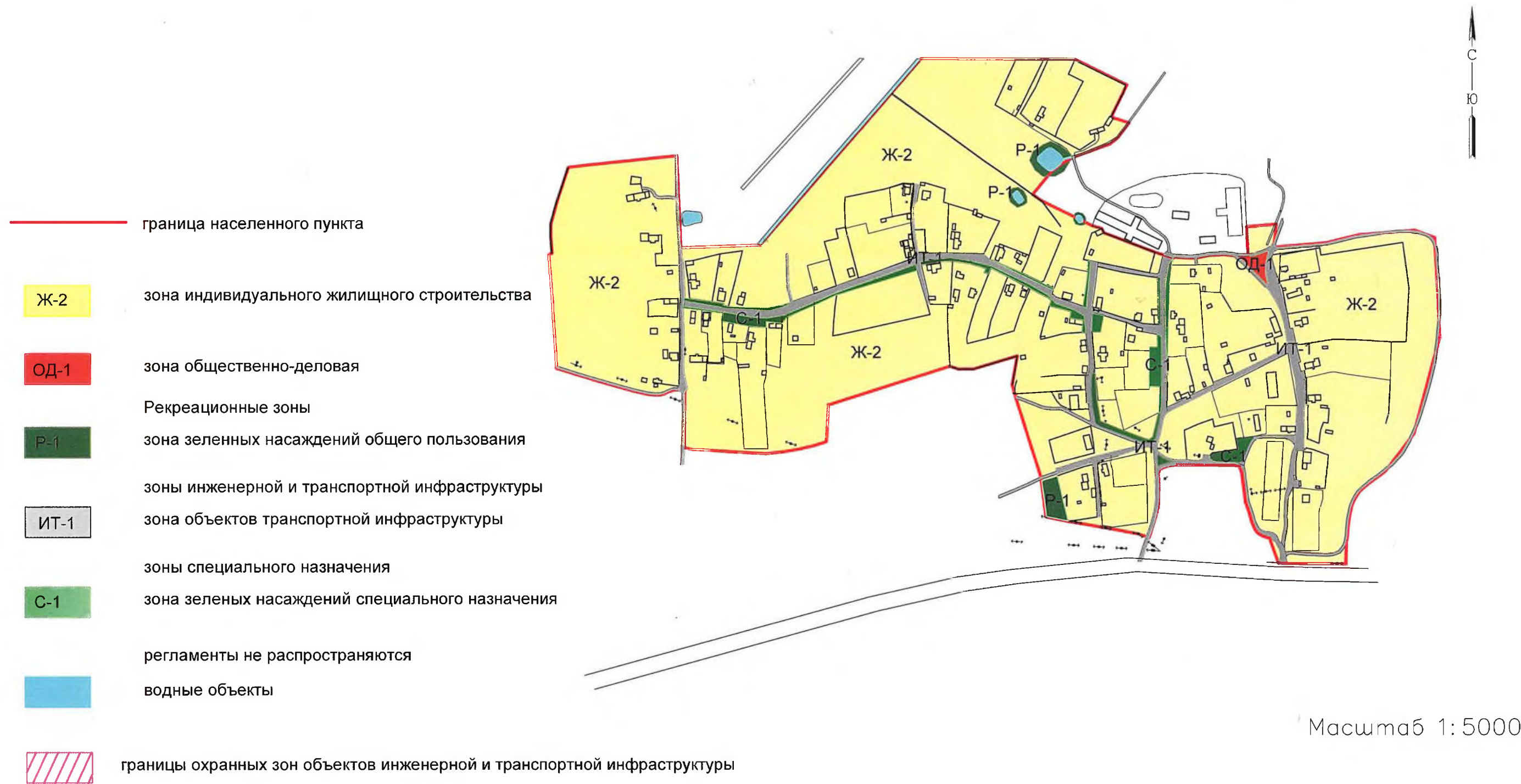
Правила землепользования и застройки муниципального образования Опольевское сельское поселение Кингисеппский муниципальный район Ленинградская область Карта градостроительного зонирования дер.Литизно

-  граница населенного пункта
-  Ж-2 зона индивидуального жилищного строительства
-  Р-1 Рекреационные зоны
зона зеленых насаждений общего пользования
-  ИТ-1 зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
зона объектов транспортной инфраструктуры
-  С-1 зоны специального назначения
зона зеленых насаждений специального назначения
-  регламенты не распространяются
водные объекты
-  границы охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры
-  территории объектов историко-культурного наследия



Масштаб 1:5000

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



Правила землепользования и застройки муниципального образования Ополевское сельское поселение Кингисеппский муниципальный район Ленинградская область Карта градостроительного зонирования п.ст.Тикопись

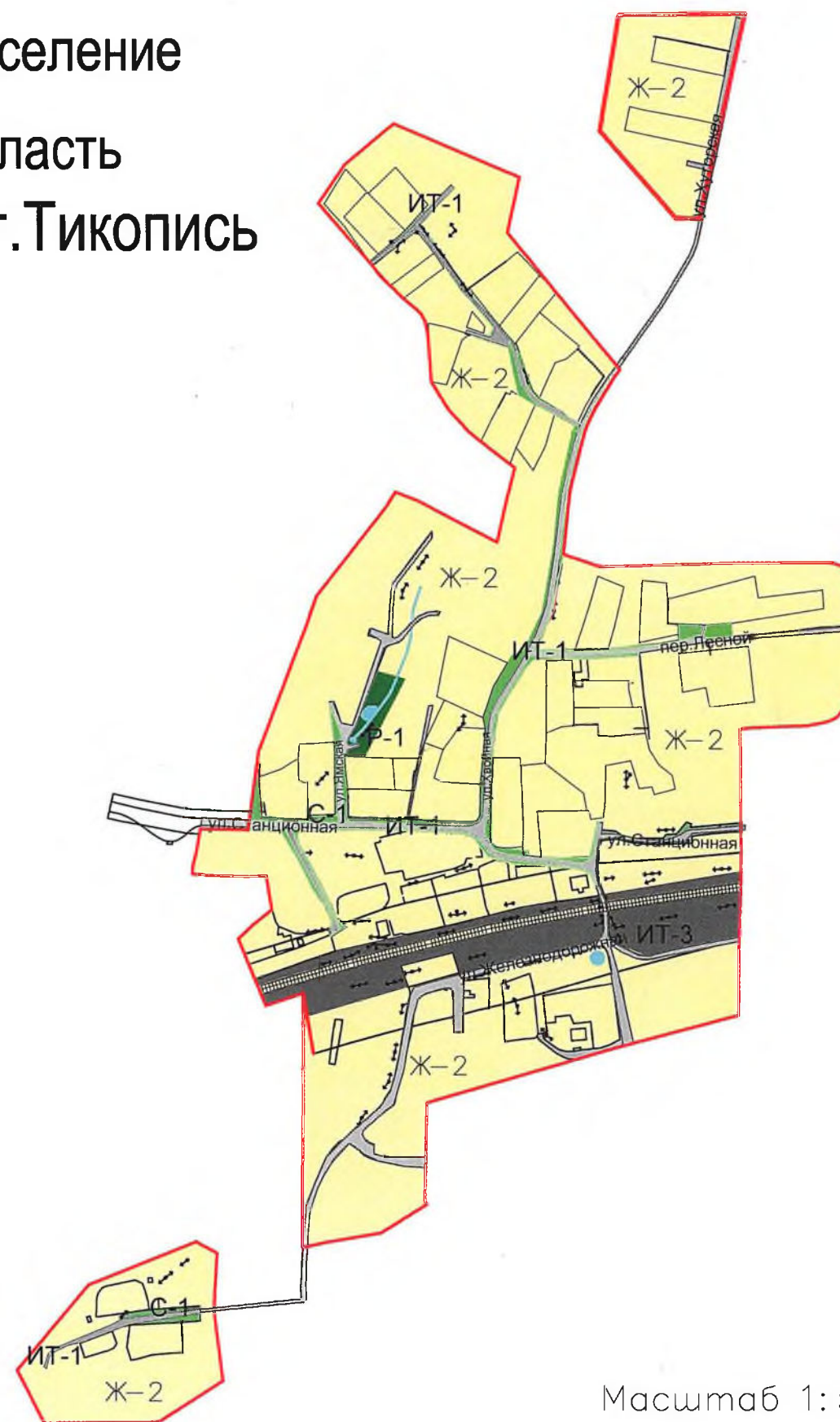
-  граница населенного пункта

-  Ж-1 зона застройки малоэтажными многоквартирными домами
-  Ж-2 зона индивидуального жилищного строительства

- Рекреационные зоны**
-  Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования
- производственные зоны в границах населенного пункта

- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**
-  ИТ-1 зона объектов транспортной инфраструктуры
-  ИТ-3 зона объектов железной дороги
- зоны специального назначения
-  С-1 зона зеленых насаждений специального назначения

- регламенты не распространяются
-  водные объекты



Масштаб 1:5000