



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 06 марта 2018 года № 14

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
применительно к частям территории муниципального образования
«Город Пикалево» Бокситогорского района
Ленинградской области**

В соответствии со статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 9 пункта 2.1 статьи 2 Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утверждённого постановлением Правительства Ленинградской области от 10 февраля 2014 года № 16, приказываю:

Внести изменения в Правила землепользования и застройки применительно к частям территории муниципального образования «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области согласно приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета

В.Е. Шибяев

ПРИЛОЖЕНИЕ
утверждено приказом комитета
по архитектуре и градостроительству
Ленинградской области
от 06 марта 2018 года № 14

**Внесение изменений
в Правила землепользования и застройки
применительно к частям территории
муниципального образования
«ГОРОД ПИКАЛЕВО»
Бокситогорского района
Ленинградской области**

г. Пикалево
2018 год

1. Внести изменения в главу 10 «Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» части II «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки применительно к частям территории муниципального образования «ГОРОД ПИКАЛЕВО» Бокситогорского района Ленинградской области» (далее – Правила):

1.1. Установить для территориальной зоны ТСХ-1 «Зона сельскохозяйственного производства» следующий градостроительный регламент:

ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА - ТСХ-1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
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	1.0
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов 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)	3.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Земельные участки (территории) общего пользования	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	12.0
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
Здания административного назначения, хозяйственные корпуса, объекты инженерной инфраструктуры (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, локальные очистные), гаражи для хранения сельскохозяйственной техники, нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, временные стоянки (парковки) автотранспорта, хозяйственные площадки, противопожарные водоемы, магазины по продаже производимой продукции, благоустройство и озеленение.		
Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 25% общей площади соответствующего земельного участка.		

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне ТСХ-1

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов",
- СП 4.13130.2013. Свод правил «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

Таблица 1

№ п/п	Наименование параметра	Ед.изм.	Минимальное значение	Максимальное значение
1.	Предельные (Минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:	-	-	-
1.1.	для вида разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование»	кв.м	500	Не подлежит установлению

1.2.	для вида разрешенного использования «Коммунальное обслуживание», «Земельные участки (территории) общего пользования»	кв.м	5	15 000
1.3.	для вида разрешенного использования «Магазины», «Общественное питание»	кв.м	400	10 000
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м	Не подлежит установлению*	-
3.	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:			
3.1.	предельная высота зданий, строений, сооружений	м	-	15
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка		-	-
4.1	для видов разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование», «Коммунальное обслуживание», «Земельные участки (территории) общего пользования»	%	-	80
4.2	для видов разрешенного использования «Магазины» и «Общественное питание»	%	-	50

* устанавливается в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СП 4.13130.2013.

Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы.

1.1. Установить для территориальной зоны ТОД «Зона общественно-деловой застройки» следующий градостроительный регламент:

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ - ТОД

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
Обслуживание	Размещение объектов капитального строительства,	2.7

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
жилой застройки	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, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов 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)	3.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки,	3.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	похоронные бюро)	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Образование и просвещение	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). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;	3.8

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	<p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации</p>	
Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	<p>Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9;</p> <p>размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)</p>	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации	4.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	5.0
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Земельные участки (территории) общего пользования	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	12.0
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	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	2.1.1
Среднеэтажная жилая застройка	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	2.5
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;	4.9.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
<p>Жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы, здания административного назначения, общежития, объекты торговли и общественного питания, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, бани, прачечные, мотели, гостиницы, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, общественные туалеты, объекты инженерной инфраструктуры (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, локальные очистные), площадки отдыха, благоустройство и озеленение, хозяйственные площадки.</p> <p>Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 25% общей площади соответствующего земельного участка.</p>		

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

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

- Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), Приложение Ж;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
- Свод правил по проектированию и строительству СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 декабря 1999 г. №92);
- СП 4.13130.2013. Свод правил «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288;
- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты;

Таблица 2

№ п/п	Наименование параметра	Ед.изм.	Минимальное значение	Максимальное значение
1.	Предельные (Минимальные и (или)	-	-	-

	максимальные) размеры земельных участков, в том числе площадь земельных участков:			
1.1.	для вида разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка»	кв.м	1 800	не подлежит установлению
1.2	для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»	кв.м	1 000	не подлежит установлению
1.3	для вида разрешенного использования «Коммунальное обслуживание», «Земельные участки (территории) общего пользования»	кв.м	5	15 000
1.4	для видов разрешенного использования «Магазины», «Общественное питание», «Обслуживание автотранспорта», «Бытовое обслуживание», «Обеспечение внутреннего правопорядка»,	кв.м	50	10 000
1.5	иные виды разрешенного использования	кв.м	не подлежит установлению*	
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	-	-	-
2.1.	для вида разрешенного использования «Образование и просвещение»	м	25	-
2.2.	для видов разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание», «Амбулаторное ветеринарное обслуживание»	м	30	-
2.3.	для иных видов разрешенного использования	м	3**	-
3.	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:	-	-	-
3.1.	Предельное количество этажей для вида разрешенного использования «Образование и просвещение»	этаж	-	Не более 3***
3.2.	предельная высота зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка»	м	-	28
3.3.	предельная высота зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»	м	-	15

3.4.	предельная высота зданий, строений, сооружений для иных видов разрешенного использования	м	-	28
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	-	-	-
4.1.	для видов разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка», «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»	%	-	55
4.2.	для вида разрешенного использования «Образование и просвещение»	%	-	50
4.3.	для иных видов разрешенного использования	%	-	60

* устанавливается для каждого объекта в соответствии с нормативными параметрами Приложений 9.І, 9.ІІ, 9.ІІІ, 10 Региональных нормативов градостроительного проектирования

** если иное не установлено СП 4.13130.2013. Свод правил «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288

*** в условиях плотной застройки допускается проектирование общеобразовательных организаций высотой в 4 этажа.