



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 06 апреля 2018 года № 30

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования «Вистинское сельское поселение»  
Кингисеппского муниципального 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 Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утверждённого постановлением Правительства Ленинградской области от 10 февраля 2014 года № 16, приказываю:

Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Вистинское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области изменения согласно приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета

В.Е. Шибяев

Приложение к  
Приказу комитета  
по архитектуре и градостроительству  
Ленинградской области  
от 06 апреля 2018 года № 30

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ВИСТИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ  
ПОСЕЛЕНИЕ» КИНГИСЕППСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

## Содержание

<b>ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ .....</b>	<b>5</b>
<b>ГЛАВА 1. Общие положения.....</b>	<b>5</b>
Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Вистинского сельского поселения.....	5
Статья 2. Основания и цели введения правил землепользования и застройки Вистинского сельского поселения .....	8
Статья 3. Область применения Правил .....	9
Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке .....	9
<b>ГЛАВА 2. Регулирование землепользования и застройки .....</b>	<b>10</b>
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки .....	10
Статья 5.1. Полномочия Правительства Ленинградской области в области регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования.....	11
Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки... ..	12
Статья 7. Формирование и предоставление земельных участков для строительства. ..	14
Статья 8. Развитие застроенных территорий .....	16
Статья 9. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил.....	17
<b>ГЛАВА 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами</b>	<b>17</b>
Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	17
Статья 11. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	19
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	20
Статья 13. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	23
<b>ГЛАВА 4. Подготовка документации по планировке территории .....</b>	<b>25</b>
Статья 14. Общие положения о подготовке документации по планировке территории .....	25
Статья 15. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории.....	26
Статья 15.1. Градостроительный план земельного участка .....	28
Статья 15.2. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории .	29
<b>ГЛАВА 4.1. Осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства.....</b>	<b>31</b>
Статья 15.3. Основания осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства.....	31
Статья 15.4. Выдача разрешений на строительство .....	32

Статья 15.5. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	33
<b>ГЛАВА 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. Проведение общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки. ....</b>	<b>34</b>
Статья 16. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Вистинского сельского поселения. Цели и основания проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. ....	34
Статья 16.1. Общие положения о проведении общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки территории Вистинского сельского поселения.....	36
<b>ГЛАВА 6. Внесение изменения в Правила. Ответственность за нарушение Правил .....</b>	<b>37</b>
Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила.....	37
Статья 18. Ответственность за нарушение Правил.....	38
<b>ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>38</b>
<b>ГЛАВА 7. Карта градостроительного зонирования. ....</b>	<b>38</b>
Статья 19. Карта градостроительного зонирования.....	38
Статья 20. Перечень территориальных зон, установленных на Карте градостроительного зонирования .....	39
Статья 21. Перечень зон, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются .....	40
<b>ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>40</b>
<b>ГЛАВА 8. Общие требования к градостроительным регламентам .....</b>	<b>40</b>
Статья 22. Градостроительный регламент .....	40
Статья 23. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются .....	42
Статья 24. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	43
Статья 25. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	43
Статья 26. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту .....	45
<b>ГЛАВА 9. Градостроительные регламенты территориальных зон .....</b>	<b>46</b>
Статья 27. Градостроительные регламенты. Жилые зоны .....	46
Статья 28. Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами .....	46
Статья 29. Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами .....	49
Статья 30. Ж3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами .....	51
Статья 31. Ж4. Зона жилой застройки блокированными жилыми домами.....	53
Статья 32. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.....	55
Статья 33. О1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения .....	55

Статья 34. О2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.....	57
Статья 35. Градостроительные регламенты. Производственные зоны .....	59
Статья 36. П1. Производственная зона I класса опасности .....	60
Статья 37. П2. Производственная зона II, III класса опасности.....	62
Статья 38. П3. Производственная зона IV, V класса опасности .....	63
Статья 38.1. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур .....	65
Статья 39. И. Зона объектов инженерной инфраструктуры .....	65
Статья 40. Т. Зона объектов транспортной инфраструктуры.....	66
Статья 40.1. ПК. Зона портовых комплексов.....	68
Статья 41. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения .....	69
Статья 42. Р1. Зона зелёных насаждений общего пользования .....	70
Статья 43. Р2. Зона объектов спорта, рекреации и туризма .....	71
Статья 43.1. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования .....	72
Статья 43.2. Сх1. Зона сельскохозяйственных предприятий .....	72
Статья 44. Сх2. Зона ведения дачного хозяйства и садоводства .....	73
Статья 45. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.....	75
Статья 46. Сп1. Зона размещения военных объектов .....	75
Статья 47. Сп2. Зона кладбищ .....	77
Статья 52. Сп3. Зона размещения отходов потребления .....	78
Статья 48. Сп4. Зона зеленых насаждений специального назначения .....	79
Статья 49. ГО. Зона градостроительного освоения.....	79
<b>ГЛАВА 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий.....</b>	<b>80</b>
Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон.....	80
Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, зон затопления и подтопления .....	82
Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.....	83
Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства ....	85
Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон трубопроводов .....	88
Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия .....	90
Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории особо охраняемых природных территорий .....	93
Карта градостроительного зонирования	
Карта зон с особыми условиями использования территории	

# **ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

## **ГЛАВА 1. Общие положения**

### **Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Вистинского сельского поселения**

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, которой может пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около такого объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Блокированные жилые дома – жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, 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 проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Водоохранные зоны – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Градостроительное зонирование – зонирование территории Вистинского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях,

установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – территория и акватория, на которых устанавливается особый санитарно-эпидемиологический режим для предотвращения ухудшения качества воды источников централизованного питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения и охраны водопроводных сооружений.

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 затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Индивидуальные жилые дома – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

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

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

Комплексное благоустройство территории – система мероприятий, направленных на формирование комфортных условий жизнедеятельности граждан в городской среде при реализации проектов планировок территорий.

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 (линейные объекты).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации – объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Полоса отвода железных дорог – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом соответствующего органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Прибрежная защитная полоса – часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой вводятся дополнительные по отношению к режиму водоохранной зоны ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

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.

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-II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

Строительные намерения заявителя – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

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

## **Статья 2. Основания и цели введения правил землепользования и застройки Вистинского сельского поселения**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Вистинское сельское поселение» (далее – Правила застройки, Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования «Вистинское сельское поселение» (далее – Вистинское сельское поселение), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области и муниципальными правовыми актами Вистинского сельского поселения.

2. Правила застройки разработаны с учётом положений о территориальном планировании Схем территориального планирования Российской Федерации, Схемы территориального планирования Ленинградской области, Схемы территориального планирования Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, Генерального плана муниципального образования «Вистинское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области.

3. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Вистинского сельского поселения. В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план Вистинского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

4. Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Вистинского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории Вистинского сельского поселения;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### **Статья 3. Область применения Правил**

1. Правила разработаны на всю территорию Вистинского сельского поселения.

2. Правила распространяются на все, расположенные на территории Вистинского сельского поселения, земельные участки и объекты капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

3. Правила применяются при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

- при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

- при установлении публичных сервитутов;

- осуществлении контроля за использованием земель на территории Вистинского сельского поселения;

- формировании земельных участков, подготовки документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости;

- в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми и нормативными техническими документами.

### **Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке**

1. Все текстовые и графические материалы Правил застройки являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил застройки не ограничен.

2. Администрация Кингисеппского муниципального района и администрация Вистинского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путём:

- опубликования в средствах массовой информации;
- размещения на официальных сайтах Кингисеппского муниципального района и Вистинского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;
- создания условий для ознакомления заинтересованных лиц с Правилами, в том числе с входящими в их состав картографическими документами, в администрации Вистинского сельского поселения и администрации Кингисеппского муниципального района, иных органах и организациях, участвующих в регулировании землепользования и застройки в сельском поселении.

## **ГЛАВА 2. Регулирование землепользования и застройки**

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

1. К полномочиям органов местного самоуправления Кингисеппского муниципального района в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка генерального плана Вистинского сельского поселения;
- 2) разработка и утверждение программ комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур Вистинского сельского поселения;
- 3) заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
- 4) принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;
- 5) определение порядка организации и проведения публичных слушаний;
- 6) определение порядка организации и проведения общественных обсуждений;
- 7) установление, по согласованию с органом исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, порядка организации историко-культурного заповедника местного (муниципального) значения, его границ и режима содержания;
- 8) установление статуса особо охраняемых природных территорий и объектов, их границы и регламент градостроительной деятельности, по представлению соответствующих органов государственной власти;
- 9) принятия решения о резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- 10) определение порядка распоряжения земельными участками на территории поселения, находящимися в муниципальной собственности;

11) установление порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности;

2. Полномочия органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности, не отнесенные к полномочиям органов государственной власти Ленинградской области областным законом 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», осуществляются органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

### **Статья 5.1. Полномочия Правительства Ленинградской области в области регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования**

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 городских и сельских поселений (Вистинского сельского поселения), 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) осуществление проверки проекта правил землепользования и застройки, направление проекта правил землепользования и застройки главе муниципального образования для назначения публичных слушаний или направление его на доработку, утверждение правил землепользования и застройки поселения, городского округа, утверждение изменений в правила землепользования и застройки поселения, городского округа;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в частях 1.1, 2, 3 и 3.1 статьи 45

Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществление проверки документации по планировке территории, принятие решений о направлении документации по планировке территории главе поселения, главе городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку, принятие решений об утверждении документации по планировке территории, или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку, регистрация градостроительных планов земельных участков, за исключением градостроительных планов земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, жилых дачных домов и садовых домов, утверждение градостроительных планов земельных участков, за исключением градостроительных планов земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, жилых дачных домов и садовых домов;

3) принятие решений о развитии застроенных территорий;

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

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

6) выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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.

## **Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» (далее также – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» (далее – Кингисеппский муниципальный район) и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия формируется на основании постановления администрации Кингисеппского муниципального района и осуществляет свою деятельность в

соответствии с Положением о Комиссии, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими её деятельность.

3. Основными функциями Комиссии по землепользованию и застройке являются:

- обеспечение внесения изменений в Правила землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений;

- рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила;

- подготовка заключений с рекомендациями о внесении, в соответствии с поступившими предложениями, изменений в Правила или об отклонении таких предложений, с указанием причин, и направление указанных заключений в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области для принятия решений;

- рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и направление указанных заявлений в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области для принятия решений;

- организация и проведение публичных слушаний по проектам решений о внесении изменений в Правила, по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства и предоставления разрешения на отклонение параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подготовка заключений о результатах публичных слушаний, направление комплекта документов с результатами публичных слушаний по указанным вопросам в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области для принятия решений.

4. Председателем Комиссии назначается глава администрации Кингисеппского муниципального района.

5. Персональный состав Комиссии и его изменение утверждается постановлением администрации Кингисеппского муниципального района.

6. В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации Кингисеппского муниципального района в области архитектуры и градостроительства, управления имуществом и земельными ресурсами, экономики и инвестиций, правовой работы, иных подразделений.

7. В состав Комиссии входят депутаты Совета депутатов Вистинского сельского поселения по предложению совета депутатов Вистинского сельского поселения. Также в состав комиссии могут входить представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления; лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций.

8. На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений иные физические и юридические лица, в том числе специалисты в области планировки и застройки территорий, эксперты по транспортным, инженерным, социально-экономическим вопросам, представители общественных организаций и творческих союзов, присутствие которых необходимо или может

способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

9. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов в ходе открытого поименного голосования, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

10. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он или его родственники имеют заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

11. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным всеми присутствующими членами Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

12. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц и подлежит публикации в местных печатных средствах массовой информации и на официальном сайте Кингисеппского муниципального района в сети Интернет.

## **Статья 7. Формирование и предоставление земельных участков для строительства**

1. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2. Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным законом "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Образование земельных участков из искусственно созданных земельных участков осуществляется в соответствии с настоящей главой.

3. Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также - образуемые земельные участки) в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»), за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

4. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

5. Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в следующих случаях:

1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;

2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;

3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд;

4) образование земельных участков в связи с установлением границ вахтовых и иных временных поселков, созданных до 1 января 2007 года в границах земель лесного фонда для заготовки древесины, и военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений, военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций Вооруженных Сил Российской Федерации, войск национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны (далее - военные городки).

6. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

7. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется лицом, с которым заключен такой договор, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

8. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории;

2) проектная документация лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации.



9. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

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 строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

10. Споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке.

11. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности осуществляется в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

12. Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

13. Положения настоящей статьи применяются к отношениям, связанным с арендой земельных участков в составе земель лесного фонда, если иное не установлено Лесным кодексом Российской Федерации.

## **Статья 8. Развитие застроенных территорий**

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается уполномоченным органом по инициативе органа государственной власти Ленинградской области,

органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования Вистинского сельского поселения (при их отсутствии – утверждённых органом местного самоуправления Вистинского сельского поселения расчётных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 46.1–46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 9. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты 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:

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

- имеют параметры меньше (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. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства может быть наложен запрет в соответствии с федеральным законодательством.

## **ГЛАВА 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

### **Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого

использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне главой 9 Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями главы 10 Правил.

3. Перечень возможных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства принят в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

4. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, в порядке, установленном статьей 11 Правил.

5. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

6. Применение правообладателями объектов капитального строительства указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

- когда параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

- если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения,

обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования.

## **Статья 11. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного согласования с органом, уполномоченным выполнять функции собственника земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, нормативно-правовыми актами Ленинградской области.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

5. В случае изменения одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой разрешенный вид использования, необходимо получение нового разрешения на строительство, если разрешение на строительство, полученное ранее, не соответствует новому виду разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства.

6. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

7. При изменении основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установленный статьей 12 настоящих Правил.

8. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не

распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

## **Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

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

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

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

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в Комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением установленного образца.

4. К заявлению прикладываются:

1) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (ориентировочная численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;

2) ситуационный план земельного участка с указанием смежных земельных участков и объектов капитального строительства (с указанием расстояний от предполагаемого места размещения объекта капитального строительства (существующего объекта капитального строительства) до границ смежных земельных участков и объектов капитального строительства на смежных участках) до принятия решения о разрешении на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства; ситуационный план земельного участка с указанием смежных земельных участков и объектов капитального строительства (с указанием расстояний от предполагаемого места

размещения объекта капитального строительства (существующего объекта капитального строительства) до границ смежных земельных участков и объектов капитального строительства на смежных участках) с учетом реализации разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) кадастровый паспорт земельного участка (выписку из государственного кадастра недвижимости).

5. При получении заявления Комиссия по землепользованию и застройке:

1) при соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 4 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляет сообщения о месте и времени проведения 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;

3) организует проведение публичных слушаний в порядке, установленном настоящими Правилами и Градостроительным кодексом Российской Федерации. Срок проведения публичных слушаний не должен превышать одного месяца с момента оповещения жителей Вистинского сельского поселения о месте и времени их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

6. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. 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.

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

8. 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.

9. По окончании публичных слушаний Комиссия составляет заключение, в котором должны быть отображены следующие положения:

- 1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- 2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- 3) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;
- 4) позиция участников публичных слушаний.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в средствах массовой информации и на официальных сайтах администрации Вистинского сельского поселения и Кингисеппского муниципального района в сети Интернет.

11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Кингисеппского муниципального района. В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешенный вид использования:

- требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Вистинского сельского поселения, проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и других требований, установленных действующим законодательством;

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

12. Администрация Кингисеппского муниципального района передает все материалы на рассмотрение в уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти.

13. Уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти рассматривает переданные материалы на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства и принимает решение:

- о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства.

14. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении

разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

### **Статья 13. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции). Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка.

2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции лицо направляет в комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении такого разрешения.

3. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции должно содержать:

- обоснование необходимости отклонения от предельных параметров;
- обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции соответствуют требованиям технических регламентов, противопожарных и санитарных норм, а также режимам использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

4. При получении заявления комиссия по землепользованию и застройке:

1) при соответствии документов требованиям, предусмотренным пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляет сообщения о месте и времени проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции 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;



3) организует проведение публичных слушаний в порядке, установленном настоящими Правилами и Градостроительным кодексом Российской Федерации. Срок проведения публичных слушаний не должен превышать одного месяца с момента оповещения жителей Вистинского сельского поселения о месте и времени их проведения;

5. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции 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.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции вправе представить в Комиссию по землепользованию и застройке свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

8. По окончании публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке составляет заключение, в котором должны быть отображены следующие положения:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

4) позиция участников публичных слушаний.

9. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит опубликованию в средствах массовой информации и на официальных сайтах Вистинского сельского поселения и Кингисеппского муниципального района в сети Интернет.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия:

- подготавливает рекомендации о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин отказа;

- направляет подготовленные рекомендации главе администрации Кингисеппского муниципального района.

12. Администрация Кингисеппского муниципального района передает все материалы на рассмотрение в уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти.

13. Уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти рассматривает переданные материалы по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и принимает решение:

- о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (с указанием причин принятого решения).

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

#### **ГЛАВА 4. Подготовка документации по планировке территории**

##### **Статья 14. Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

- необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

- необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

- размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта планируется осуществлять на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения которого не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

- планируемого строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности).

Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

3. Содержание документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Документация по планировке территории подразделяется на следующие виды:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории.

4. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

5. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

## **Статья 15. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории**

1. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории Вистинского сельского поселения в части проектов планировки и проектов межевания территорий, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения принимается уполномоченным органом в

соответствии с областным законом от 07.07.2014 г. №45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

3. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории комплексного развития, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения принимается уполномоченный органом местного самоуправления по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в пункте 3 настоящей статьи, принятие органом местного самоуправления поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

5. Проекты планировки и проекты межевания территорий, подготовленные в составе документации по планировке территории, подлежат проверке уполномоченным Правительством Ленинградской области органом исполнительной власти на соответствие градостроительному законодательству Российской Федерации.

6. После проверки, проведенной уполномоченным Правительством Ленинградской области органом исполнительной власти, проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативными

правовыми актами Ленинградской области, Кингисеппского муниципального района.

7. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и проекта её межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

Решение о проведении публичных слушаний по документации по планировке территории принимается Советом депутатов Кингисеппского муниципального района.

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей составляет не менее одного месяца и не более трех месяцев до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний по документации по планировке территории.

9. Администрация Кингисеппского муниципального района обеспечивает организацию и проведение публичных слушаний.

10. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся документации по планировке территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

11. Заключение по результатам публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

12. Подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний администрация Кингисеппского муниципального района, не позднее, чем пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний, направляет в уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти для принятия решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направления ее на доработку.

### **Статья 15.1. Градостроительный план земельного участка**

1. Градостроительный план земельного участка выдается в соответствии со статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в администрацию Кингисеппского муниципального района. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

3. Администрация Кингисеппского муниципального района после получения заявления, осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка.

4. Регистрацию градостроительных планов земельных участков, за исключением градостроительных планов земельных участков для размещения

объектов индивидуального жилищного строительства, жилых дачных домов и садовых домов, утверждение градостроительных планов земельных участков, за исключением градостроительных планов земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, жилых дачных домов и садовых домов осуществляет уполномоченный орган исполнительной власти Ленинградской области.

## **Статья 15.2. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории**

1. Комплексное развитие территории осуществляется:

- по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
- по инициативе органов местного самоуправления.

2. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и осуществляется в соответствии со статьёй 46.9. Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и осуществляется в соответствии со статьёй 46.10. Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается главой администрации Кингисеппского муниципального района при наличии:

- утвержденных Правил;
- территорий, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

5. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается:

- при наличии земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, суммарная площадь которых составляет не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

- при наличии земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос и реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления, суммарная площадь которых составляет не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

- при несоответствии видов разрешенного использования земельных участков и (или) видов разрешенного использования и характеристик, расположенных на этих

участках объектов капитального строительства, и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных настоящими Правилами.

6. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя:

- подготовку документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- образование земельных участков в границах данной территории;
- размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

7. Комплексному развитию территории по инициативе органов местного самоуправления подлежат территории, в границах которых находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

8. Орган местного самоуправления в течение семи дней со дня принятия решения о комплексном развитии территории:

- обеспечивает опубликования информации о принятом решении в порядке, установленном уставом муниципального образования для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет;

- обеспечивает размещения информации о таком решении на информационном щите в границах территории, в отношении которой принято такое решение;

- направляет правообладателям земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принято такое решение, в том числе лицам, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах этой территории, предоставлены в аренду или в безвозмездное пользование, при условии, что срок действия договора аренды или договора безвозмездного пользования составляет не менее чем пять лет, копию такого решения и предложения об осуществлении такими правообладателями деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

9. Комплексное развитие территории по инициативе органов местного самоуправления, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории осуществляется на основании договора о комплексном развитии территории, заключенного органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии территории с победителем аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории.

10. Обязательством лица, заключившего договор, о комплексном развитии территории с органом местного самоуправления, является подготовка документации

по планировке территории, разработанной и утвержденной в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. При подготовке документации по планировке территории учитываются градостроительные регламенты настоящих Правил в части:

- видов разрешенного использования планируемых земельных участков, приведения видов разрешенного использования в соответствие с видами, установленными настоящими Правилами;
- размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства;
- ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Также учитываются требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории.

12. Порядок заключения договора о комплексном развитии территории, порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории установлен действующим законодательством Российской Федерации.

#### **ГЛАВА 4.1. Осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства**

##### **Статья 15.3. Основания осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства**

1. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом



разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

7) в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Ленинградской области о градостроительной деятельности (в том числе законом Ленинградской области от 18.05.2012 № 38-оз «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области»).

3. Лица, осуществляющие строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

4. В целях получения разрешения на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства застройщик обеспечивает:

1) осуществление инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) подготовку проектной документации, схемы планировочной организации земельного участка и получение технических условий (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

3) прохождение государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) прохождение государственной экологической экспертизы проектной документации объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 15.4. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Выдача разрешений на строительство в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области в соответствии с порядком, установленным органом исполнительной власти Ленинградской области в области градостроительной деятельности.

3. Выдача разрешений на строительство в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная

документация которых не подлежит экспертизе, осуществляется администрацией Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

4. По заявлению застройщика разрешение может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Основаниями для отказа в выдаче разрешения на строительство являются:

1) отсутствие документов, предусмотренных частями 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частями 7.1 и 9.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

5. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

### **Статья 15.5. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

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

2. Выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области в соответствии с порядком, установленным органом исполнительной власти Ленинградской области в области градостроительной деятельности.

3. Выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых не подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется администрацией Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

4. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

5. Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частями 3.2 и 3.3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 4 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

## **ГЛАВА 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. Проведение общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки.**

### **Статья 16. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Вистинского сельского поселения. Цели и основания проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся с целью:

- информирования населения о проектах генерального плана сельского поселения, внесения изменений в генеральный план сельского поселения, о проектах правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, о проектах документации по планировке территории и другой градостроительной документации;

- информирования населения по вопросам, связанным с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, с предоставлением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- выявления общественного мнения по предмету слушаний и его учет при принятии решения органами местного самоуправления по вопросам градостроительной деятельности.

Публичные слушания проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой, проводятся в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Уставом муниципального образования Кингисеппский муниципальный район Ленинградской области;
- настоящими Правилами.

2. Решение о проведении публичных слушаний принимается Советом депутатов Кингисеппского муниципального района.

3. В решении о проведении публичных слушаний устанавливаются дата, время и место проведения публичных слушаний, сроки проведения публичных слушаний, а также орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний.

4. Ответственным за организацию и проведение публичных слушаний является Комиссия, созданная по решению главы администрации муниципального района, порядок деятельности которой регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации и правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

5. При получении проекта Правил, проекта внесения в них изменений Совет депутатов Кингисеппского муниципального района принимает решение о проведении публичных слушаний в течение десяти дней со дня получения такого проекта.

6. Решение о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту внесения в них изменений подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

7. Размещению на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет подлежит также проект Правил, проект внесения в них изменений.

8. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил, проекту внесения в них изменений составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9. Публичные слушания по проекту Правил, проекту внесения в них изменений проводятся с участием жителей сельского поселения.

10. В случае внесения изменений в Правила, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила проводятся с участием жителей, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории соответствующей территориальной зоны, а также

жителей, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на смежных территориях.

Комиссия уведомляет правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателей зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателей помещений в таком объекте, а также правообладателей объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий о проведении публичных слушаний путем направления письменных извещений.

Данные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний.

11. Комиссия оформляет протокол публичных слушаний, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил, проекту внесения в них изменений и направляет указанные проекты с приложением протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний главе администрации муниципального района для направления указанного проекта в уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти.

### **Статья 16.1. Общие положения о проведении общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки территории Вистинского сельского поселения**

1. Согласно ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации могут проводиться общественные обсуждения.

2. Проведение общественных обсуждений может осуществляться после определения в уставе муниципального образования и (или) нормативном правовом акте представительного органа муниципального образования следующих процедурных вопросов:

- 1) порядка организации и проведения общественных обсуждений по проектам;
- 2) организатора общественных обсуждений;

- 3) сроков проведения общественных обсуждений;
- 4) официального сайта и (или) информационной системы;
- 5) требований к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений;
- 6) формы оповещения о начале общественных обсуждений, порядка подготовки и формы протокола общественных обсуждений, порядка подготовки и формы заключения о результатах общественных обсуждений;
- 7) порядка проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, а также порядка консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях.

## **ГЛАВА 6. Внесение изменения в Правила. Ответственность за нарушение Правил**

### **Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ленинградской области.

2. Подготовка проекта внесения изменений в Правила осуществляется с учетом:

- положений генерального плана сельского поселения;
- требований технических регламентов;
- результатов публичных слушаний;
- предложений заинтересованных лиц.

3. Не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила глава администрации Кингисеппского муниципального района обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

В указанном сообщении указывается порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта внесения изменений в Правила.

4. Администрация Кингисеппского муниципального района осуществляет подготовку проекта внесения изменений в Правил и направляет на проверку на предмет соответствия их законодательству Российской Федерации и Ленинградской области о градостроительной деятельности в уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти.

5. Уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти после проверки проекта внесения изменений в Правила принимает одно из следующих решений:

- направление проекта внесения изменений в Правила главе муниципального образования для назначения публичных слушаний, о чем на титульном листе материалов, представленных на бумажном носителе, проставляется штамп о проверке;

- направление проекта изменений в Правила главе администрации муниципального образования на доработку.

6. Проект внесения изменений в Правила направляется председателю Кингисеппского Совета депутатов для принятия решения о проведении публичных слушаний.

7. Решение о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила принимается в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

8. Организация и проведение публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила осуществляется Комиссией в порядке, установленным действующим законодательством, настоящими Правилами.

Комиссия оформляет протокол публичных слушаний, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил, проекту внесения в них изменений и направляет указанные проекты с приложением протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний главе администрации Кингисеппского муниципального района для направления указанного проекта в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области для утверждения.

9. Уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти утверждает проект внесения изменений в Правила с учетом протокола публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний.

10. Изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещению на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

## **Статья 18. Ответственность за нарушение Правил**

1. Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ленинградской области.

## **ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **ГЛАВА 7. Карта градостроительного зонирования.**

#### **Статья 19. Карта градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования Вистинского сельского поселения представляет собой чертёж с отображением границ Вистинского сельского поселения, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территории Вистинского сельского поселения. Карта градостроительного зонирования является Приложением 1 к настоящим Правилам.

## Статья 20. Перечень территориальных зон, установленных на Карте градостроительного зонирования

1. На Карте градостроительного зонирования территории Вистинского сельского поселения установлены следующие виды территориальных зон:

Типы зон	Код	Виды зон
Жилые зоны	Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	Ж3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
	Ж4	Зона застройки блокированными жилыми домами
Общественно-деловые зоны	О1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
	О2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	П1	Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов I класса опасности
	П2	Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов II, III класса опасности
	П3	Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов IV, V класса опасности
	И	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	Т	Зона объектов транспортной инфраструктуры
Зоны рекреационного назначения	Р1	Зона зелёных насаждений общего пользования
	Р2	Зона объектов спорта, рекреации и туризма
Зоны сельскохозяйственного использования	Сх1	Зона садоводческих и дачных объединений
Зоны специального назначения	Сп1	Зона размещения военных объектов
	Сп2	Зона кладбищ
	Сп3	Зона размещения отходов потребления
	Сп4	Зона зелёных насаждений специального назначения



## **Статья 21. Перечень зон, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. К территориям, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, на территории Вистинского сельского поселения относятся:

1) Земли лесного фонда. Использование данных территорий определяется уполномоченным исполнительным органом государственной власти Ленинградской области и ведется в соответствии с утвержденным лесохозяйственным регламентом;

2) Земли, покрытые поверхностными водами, использование которых определяется в соответствии с водным законодательством;

3) Земли запаса;

4) Земли особо охраняемых природных территорий. Любая деятельность на указанных территориях осуществляется в соответствии с требованиями, законодательства об охране окружающей среды с учётом статуса территории и установленным режимом особой охраны;

5) Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения.

## **ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **ГЛАВА 8. Общие требования к градостроительным регламентам**

#### **Статья 22. Градостроительный регламент**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом Вистинского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. 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 Вистинского сельского поселения.

4. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного

проектирования Ленинградской области и Вистинского сельского поселения, публичных сервитутов, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, находящихся на территории Вистинского сельского поселения.

7. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 28 Правил.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил, виды разрешённого 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, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий.

9. Объекты капитального и некапитального строительства, созданные на земельных участках, не отведённых для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданные без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения таких

объектов в соответствии с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

11. В случае если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и 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 капитального строительства.

**Статья 23. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров и других подобных территорий), а также в границах земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами, решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, линейных объектов принимает уполномоченный орган соответствию с положениями документов территориального планирования в отношении Вистинского сельского поселения, а также с требованиями технических регламентов, строительных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, Нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Вистинского сельского поселения, документации по планировке территории, проектной документации, проектов благоустройства улиц и зон и другими требованиями действующего законодательства.

3. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории Вистинского сельского поселения, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами

исполнительной власти Ленинградской области или администрацией Вистинского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

#### **Статья 24. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- 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;

- иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным Нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Вистинского сельского поселения, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Вистинского сельского поселения, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

#### **Статья 25. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

## **Статья 26. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

- установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

## ГЛАВА 9. Градостроительные регламенты территориальных зон

### Статья 27. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.

2. В жилых зонах возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и других объектов, связанных с проживанием граждан, обслуживающих жилые зоны и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

3. В жилых домах возможно размещение встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения только тех видов использования, которые указаны в регламентах соответствующей статьи настоящих Правил. Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеновских кабинетов, аппаратов (за исключением стоматологических в соответствии с требованиями СанПиН 2.6.1.1192-03), магазинов стройматериалов, москательных-химических и т.п.) на территории малоэтажной застройки не допускается.

4. Ограничения на размещение встроенно-пристроенных объектов общественного назначения в жилых домах устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

5. В состав жилых зон включены:

- 1) зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1);
- 2) зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2);
- 3) зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3);
- 4) зона жилой застройки блокированными жилыми домами (Ж4).

### Статья 28. Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) Обслуживание жилой застройки (2.7)	Блокированная жилая застройка (2.3) Социальное обслуживание (3.2) Бытовое обслуживание (3.3) Амбулаторно-	Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение гаражей,

<p>Коммунальное обслуживание (3.1)  Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)  Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)</p>	<p>поликлиническое обслуживание (3.4.1)  Магазины (4.4)  Общественное питание (4.6)  Гостиничное обслуживание (4.7)  Спорт (5.1)  Ведение огородничества (13.1)  Ведение садоводства (13.2)  Ведение дачного хозяйства (13.3)</p>	<p>подсобных и иных вспомогательных сооружений  Содержание сельскохозяйственных животных  Спортивные и детские площадки  Площадки отдыха  Благоустройство и озеленение  Хозяйственные площадки  Временные стоянки (парковки)  автотранспорта</p>
---	---	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 0,06 га;
- максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 0,25 га;
- минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,06 га;
- максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,25 га;
- минимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 0,04 га;
- максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 0,08 га;
- минимальная площадь земельного участка для ведения садоводства, дачного хозяйства – 0,05 га;
- максимальная площадь земельного участка для ведения садоводства – 0,12 га;
- максимальная площадь земельного участка для ведения дачного хозяйства – 0,2 га;
- минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества – 0,01 га;
- максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества – 0,1 га;
- предельные размеры прочих земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и



межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков блокированной жилой застройки и коммунального обслуживания, - 3 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка блокированной жилой застройки и коммунального обслуживания - 0 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество этажей – 3;

- предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 5 м в коньке крыши;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- жилой застройки – 25 %;

- обслуживающей и общественной застройки – 50 %.

5) Иные показатели:

а) минимальные отступы от границы соседнего земельного участка, смежного участка и территорий, на которых земельные участки не сформированы, в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений, должно быть не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от бань, автостоянок и прочих построек – 3 м;

- расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов – 5 м;

- расстояние от объектов дошкольного, начального и среднего общего образования до красной линии улиц – 25 м;

- в отсутствии утвержденных красных линий минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог в границах населенного пункта – 5 метров; со стороны переулков, проездов и дорог общего пользования – 3 метра;

б) максимальная общая площадь помещений объектов общественного назначения, кроме объектов дошкольного, начального и среднего общего образования - 150 кв. м;

в) требования к ограждению земельных участков:

- максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра;

- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м);

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

- живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

г) площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка;

д) максимальное количество блоков (блок-секций) домов блокированной жилой застройки – 4.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

### Статья 29. Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Блокированная жилая застройка (2.3) Обслуживание жилой застройки (2.7) Коммунальное обслуживание (3.1) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) Историко-культурная деятельность (9.3) Земельные участки	Объекты гаражного назначения (2.7.1) Социальное обслуживание (3.2) Бытовое обслуживание (3.3) Культурное развитие (3.6) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Гостиничное обслуживание (4.7) Спорт (5.1)	Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

(территории) пользования (12.0)	общего		
------------------------------------	--------	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 0,06 га;

- максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 0,25 га;

- минимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 0,02 га;

- максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 0,08 га;

- предельные размеры прочих земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков блокированной жилой застройки и коммунального обслуживания, - 3 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка блокированной жилой застройки и коммунального обслуживания - 0 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество этажей – 4;

- предельное количество этажей объектов дошкольного, начального и среднего общего образования – 3;

- предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 5 м в коньке крыши;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- индивидуальной жилой застройки – 25 %;

- многоквартирной и блокированной жилой застройки – 30 %;

- обслуживающей и общественной застройки – 50 %.

5) Иные показатели:

а) минимальные отступы от границы соседнего земельного участка, смежного участка и территорий, на которых земельные участки не сформированы, в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений, должно быть не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от бань, автостоянок и прочих построек – 3 м;

- расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов – 5 м;

- расстояние от объектов дошкольного, начального и среднего общего образования до красной линии улиц – 25 м;

- в отсутствии утвержденных красных линий минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог в границах населенного пункта – 5 метров; со стороны переулков, проездов и дорог общего пользования – 3 метра;

б) минимальные расстояния:

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м.

в) требования к ограждению земельных участков:

- максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра;

- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м);

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

- живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

г) площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

### **Статья 30. ЖЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Социальное обслуживание (3.2)	Спортивные и детские площадки
Обслуживание жилой застройки (2.7)	Гостиничное обслуживание (4.7)	Площадки отдыха
Объекты гаражного назначения (2.7.1)		Благоустройство и озеленение
		Хозяйственные

<p>Коммунальное обслуживание (3.1)  Бытовое обслуживание (3.3)  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)  Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)  Культурное развитие (3.6)  Магазины (4.4)  Общественное питание (4.6)  Спорт (5.1)  Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)</p>		<p>площадки  Временные стоянки (парковки)  автотранспорта</p>
---	--	---

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания, - 3 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания - 0 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество этажей – 8;

- предельное количество этажей объектов дошкольного, начального и среднего общего образования – 3;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- жилой застройки – 30 %;

- обслуживающей и общественной застройки – 50 %.

5) Иные показатели:

а) расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка со стороны улиц и проездов:

- от жилой застройки – 5 м;

- от остальных объектов, кроме объектов дошкольного, начального и среднего общего образования – 5 м;

- от объектов дошкольного, начального и среднего общего образования – 25 м;

б) площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ЖЗ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

### **Статья 31. Ж4. Зона жилой застройки блокированными жилыми домами**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Блокированная жилая застройка (2.3) Обслуживание жилой застройки (2.7) Коммунальное обслуживание (3.1) Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Объекты гаражного назначения (2.7.1) Социальное обслуживание (3.2) Бытовое обслуживание (3.3) Культурное развитие (3.6) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Гостиничное обслуживание (4.7) Спорт (5.1)	Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 0,04 га;

- максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 0,08 га;

- предельные размеры прочих земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) 2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов устанавливаются:

- блокированный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м;

- в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

- расстояние от индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений до красных линий улиц и проездов – не менее 5 м.

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество этажей – 3;

- предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 5 м в коньке крыши;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- многоквартирной и блокированной жилой застройки – 30 %;

- обслуживающей и общественной застройки – 50 %.

5) Иные показатели:

а) расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов:

- от объектов, кроме объектов дошкольного, начального и среднего общего образования – 5 м;

- от объектов дошкольного, начального и среднего общего образования – 25 м;

б) минимальные расстояния:

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м.

г) требования к ограждению земельных участков:

- максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра;

- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м);

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

- живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

д) площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

### **Статья 32. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны**

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

2. Озелененные общественные территории – парки, скверы, бульвары – всегда являются основными видами разрешённого использования в общественно-деловых зонах.

3. В состав общественно-деловых зон включены:

- 1) зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1);
- 2) зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2).

### **Статья 33. О1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Объекты гаражного назначения (2.7.1) Коммунальное обслуживание (3.1) Религиозное использование (3.7) Общественное управление	Строительная промышленность (6.6) Склады (6.9)	Площадки отдыха и благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки)



(3.8) Обеспечение научной деятельности (3.9) Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) Деловое управление (4.1) Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы)) (4.2) Рынки (4.3) Магазины (4.4) Банковская и страховая деятельность (4.5) Общественное питание (4.6) Гостиничное обслуживание (4.7) Развлечения (4.8) Обслуживание автотранспорта (4.9) Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10) Спорт (5.1) Туристическое обслуживание (5.2.1) Железнодорожный транспорт (7.1) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) Историко-культурная деятельность (9.3) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		автотранспорта
---	--	----------------

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания и транспорта, - 3 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания и транспорта - 0 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество этажей – 4;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

5) Иные показатели:

а) размещение зданий первого фронта по красной линии улицы с ориентацией главного фасада здания на публичное пространство;

б) минимальная площадь зелёных насаждений и газонов – 30%;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

### **Статья 34. О2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Коммунальное обслуживание (3.1) Социальное обслуживание (3.2) Бытовое обслуживание (3.3) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2) Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2) Культурное развитие (3.6) Общественное управление (3.8)	Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) Объекты гаражного назначения (2.7.1) Религиозное использование (3.7) Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2) Рынки (4.3) Обслуживание автотранспорта (4.9)	Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

<p>Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)  Деловое управление (4.1)  Магазины (4.4)  Банковская и страховая деятельность (4.5)  Общественное питание (4.6)  Гостиничное обслуживание (4.7)  Развлечения (4.8)  Спорт (5.1)  Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)  Историко-культурная деятельность (9.3)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)</p>		
---	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 0,06 га;

- максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 0,25 га;

- минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,06 га;

- максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,25 га;

- предельные размеры прочих земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания и транспорта, - 3 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания и транспорта - 0 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество этажей – 4;

- предельное количество этажей объектов дошкольного, начального и среднего общего образования – 3;

- предельное количество этажей жилой застройки – 3;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- жилой застройки – 25 %;

- общественной застройки – 60%;

5) Иные показатели:

а) размещение зданий первого фронта по красной линии улицы с ориентацией главного фасада здания на публичное пространство;

б) расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов:

- от жилой застройки – 5 м;

- от объектов дошкольного, начального и среднего общего образования – 25 м;

в) минимальная площадь зелёных насаждений и газонов:

- лечебных и амбулаторно-поликлинических учреждений – 50%;

- домов-интернатов для престарелых и инвалидов – 60%.

- детского дошкольного, общеобразовательного, интернатного учреждения, учреждения начального профессионального образования – 50%;

- средних и высших учебных заведений – 30%;

- земельных участков культурно-просветительских учреждений – 20 %.

г) минимальная высота ограждения:

- общеобразовательных учреждений, дошкольных организаций – 1,5 м;

- интернатного учреждения - 1,6 м;

- учреждения начального профессионального образования – 1,2 м.

д) требования к ограждению земельных участков жилой застройки:

- максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра;

- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м);

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

- живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

### **Статья 35. Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

1. Зоны предназначены для размещения новых и расширения (реконструкции) существующих промышленных, коммунальных и складских объектов.

2. На территориях производственных зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения, предназначенные для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны.

3. Сочетание различных видов разрешённого использования объектов капитального строительства в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.

4. В соответствии с санитарными нормами и правилами в санитарно-защитных зонах и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается 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.

5. В состав производственных зон включены:

- 1) производственная зона I класса опасности (П1);
- 2) производственная зона II, III класса опасности (П2);
- 3) производственная зона IV, V класса опасности (П3);

### **Статья 36. П1. Производственная зона I класса опасности**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Объекты гаражного назначения (2.7.1) Коммунальное обслуживание (3.1) Деловое управление (4.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Объекты придорожного сервиса (4.9.1) Недропользование (6.1.) Тяжелая промышленность (6.2) Автомобилестроительная промышленность (6.2.1) Легкая промышленность (6.3) Пищевая промышленность (6.4)	Не установлены	Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

<p>Нефтехимическая промышленность (6.5)  Строительная промышленность (6.6)  Энергетика (6.7)  Связь (6.8)  Склады (6.9)  Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)  Железнодорожный транспорт (7.1)  Автомобильный транспорт (7.2)  Водный транспорт (7.3)  Воздушный транспорт (7.4)  Трубопроводный транспорт (7.5)  Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)</p>		
---	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению;
- 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м;
- 3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;
- 4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;
- 5) Иные показатели:
  - а) класс опасности объектов, размещаемых в зоне – I-V;
  - б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:
    - I класса опасности - 1000 м;
    - II класса опасности - 500 м;
    - III класса опасности - 300 м;
    - IV класса опасности - 100 м;
    - V класса опасности - 50 м;
  - в) минимальный процент озеленения земельных участков – 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

## Статья 37. П2. Производственная зона II, III класса опасности

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
<p>Объекты гаражного назначения (2.7.1)                      Коммунальное обслуживание (3.1)                      Бытовое обслуживание (3.3)                      Деловое управление (4.1)                      Обслуживание автотранспорта (4.9)                      Объекты придорожного сервиса (4.9.1)                      Причалы для маломерных судов (5.4)                      Недропользование (6.1.)                      Тяжелая промышленность (6.2)                      Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)                      Легкая промышленность (6.3)                      Пищевая промышленность (6.4)                      Нефтехимическая промышленность (6.5)                      Строительная промышленность (6.6)                      Энергетика (6.7)                      Связь (6.8)                      Склады (6.9)                      Железнодорожный транспорт (7.1)                      Автомобильный транспорт (7.2)                      Водный транспорт (7.3)                      Воздушный транспорт (7.4)                      Трубопроводный транспорт (7.5)                      Обеспечение внутреннего</p>	<p>Общественное питание (4.6)                      Специальная деятельность (12.2)</p>	<p>Площадки отдыха и благоустройство озеленение                      Хозяйственные площадки                      Временные стоянки (парковки)                      автотранспорта</p>

правопорядка (8.3) Общее пользование водными объектами (11.1) Специальное пользование водными объектами (11.2) Гидротехнические сооружения (11.3) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		
--	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению;
- 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м;
- 3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;
- 4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;
- 5) Иные показатели:
  - а) класс опасности объектов, размещаемых в зоне – II-V;
  - б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:
    - II класса опасности - 500 м;
    - III класса опасности - 300 м;
    - IV класса опасности - 100 м;
    - V класса опасности - 50 м;
  - в) минимальный процент озеленения земельных участков – 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

### **Статья 38. ПЗ. Производственная зона IV, V класса опасности**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Объекты гаражного назначения (2.7.1) Коммунальное обслуживание (3.1) Амбулаторное ветеринарное	Не установлены	Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки



<p>обслуживание (3.10.1)  Приюты для животных (3.10.2)  Деловое управление (4.1)  Рынки (4.3)  Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)  Магазины (4.4)  Банковская и страховая деятельность (4.5)  Общественное питание (4.6)  Обслуживание автотранспорта (4.9)  Объекты придорожного сервиса (4.9.1)  Недропользование (6.1.)  Тяжелая промышленность (6.2)  Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)  Легкая промышленность (6.3)  Пищевая промышленность (6.4)  Нефтехимическая промышленность (6.5)  Строительная промышленность (6.6)  Энергетика (6.7)  Связь (6.8)  Склады (6.9)  Железнодорожный транспорт (7.1)  Автомобильный транспорт (7.2)  Водный транспорт (7.3)  Воздушный транспорт (7.4)  Трубопроводный транспорт (7.5)  Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)</p>		<p>Временные стоянки (парковки) автотранспорта</p>
---	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению;
- 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м;
- 3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;
- 4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;
- 5) Иные показатели:
  - а) класс опасности объектов, размещаемых в зоне – IV-V;
  - б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:
    - IV класса опасности - 100 м;
    - V класса опасности - 50 м;
  - в) минимальный процент озеленения земельных участков – 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ПЗ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

### **Статья 38.1. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

1. Зоны предназначены для размещения новых и расширения (реконструкции) существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, водного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи.

2. В состав зон инженерной и транспортной инфраструктуры включены:

- 1) зона объектов инженерной инфраструктуры (И);
- 2) зона объектов транспортной инфраструктуры (Т);
- 3) зона портовых комплексов (ПК).

### **Статья 39. II. Зона объектов инженерной инфраструктуры**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Коммунальное обслуживание (3.1) Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)	Не установлены	Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки)

Энергетика (6.7) Связь (6.8) Трубопроводный транспорт (7.5) Общее пользование водными объектами (11.1) Специальное пользование водными объектами (11.2) Гидротехнические сооружения (11.3)		автотранспорта
---	--	----------------

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м:

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;

5) Иные показатели:

а) класс опасности объектов, размещаемых в зоне – II-V;

б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- II класса опасности - 500 м;

- III класса опасности - 300 м;

- IV класса опасности - 100 м;

- V класса опасности - 50 м;

в) минимальный процент озеленения земельных участков – 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ии расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

#### **Статья 40. Т. Зона объектов транспортной инфраструктуры**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Объекты гаражного	Не установлены	Площадки отдыха

назначения (2.7.1) Коммунальное обслуживание (3.1) Деловое управление (4.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Гостиничное обслуживание (4.7) Обслуживание автотранспорта (4.9) Объекты придорожного сервиса (4.9.1) Склады (6.9) Железнодорожный транспорт (7.1) Автомобильный транспорт (7.2) Воздушный транспорт (7.4) Трубопроводный транспорт (7.5) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта
---	--	---

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м:

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;

5) Иные показатели:

а) класс опасности объектов, размещаемых в зоне – II-V;

б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- II класса опасности - 500 м;
- III класса опасности - 300 м;
- IV класса опасности - 100 м;
- V класса опасности - 50 м;

в) минимальный процент озеленения земельных участков– 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

### Статья 40.1. ПК. Зона портовых комплексов

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
<p>Объекты гаражного назначения (2.7.1)                      Коммунальное обслуживание (3.1)                      Деловое управление (4.1)                      Магазины (4.4)                      Общественное питание (4.6)                      Гостиничное обслуживание (4.7)                      Обслуживание автотранспорта (4.9)                      Объекты придорожного сервиса (4.9.1)                      Склады (6.9)                      Железнодорожный транспорт (7.1)                      Автомобильный транспорт (7.2)                      Водный транспорт (7.3)                      Воздушный транспорт (7.4)                      Трубопроводный транспорт (7.5)                      Охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2)                      Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)                      Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)</p>	<p>Не установлены</p>	<p>Площадки отдыха                      Благоустройство и озеленение                      Хозяйственные площадки                      Временные стоянки (парковки)                      автотранспорта</p>

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;

5) Иные показатели:

а) класс опасности объектов, размещаемых в зоне – I-V;

б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- I класса опасности - 1000 м;

- II класса опасности - 500 м;

- III класса опасности - 300 м;

- IV класса опасности - 100 м;

- V класса опасности - 50 м;

в) минимальный процент озеленения земельных участков – 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ПК и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

#### **Статья 41. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения**

1. 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.

2. В состав зон рекреационного назначения включены:

1) зона зелёных насаждений общего пользования (P1);

2) зона объектов спорта, рекреации и туризма (P2).

## Статья 42. P1. Зона зелёных насаждений общего пользования

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Коммунальное обслуживание (3.1) Природно-познавательный туризм (5.2) Охота и рыбалка (5.3) Причалы для маломерных судов (5.4) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) Историко-культурная деятельность (9.3) Общее пользование водными объектами (11.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Культурное развитие (3.6) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Спорт (5.1)	Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания и транспорта, - 3 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания и транспорта - 0 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество этажей – 3;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне P1 и расположенных в границах зон с особыми

условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

### Статья 43. Р2. Зона объектов спорта, рекреации и туризма

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Коммунальное обслуживание (3.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Гостиничное обслуживание(4.7) Спорт (5.1) Природно-познавательный туризм (5.2) Туристическое обслуживание (5.2.1) Охота и рыбалка (5.3) Причалы для маломерных судов (5.4) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) Историко-культурная деятельность (9.3) Общее пользование водными объектами (11.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) Культурное развитие (3.6) Деловое управление (4.1) Развлечения (4.8)	Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:



- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания и транспорта, - 3 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания и транспорта - 0 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество этажей – 3;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

### **Статья 43.1. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

1. В состав зон сельскохозяйственного использования включаются зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. В состав зон сельскохозяйственного использования включены:

1) зона сельскохозяйственных предприятий (Сх1);

2) зона ведения дачного хозяйства и садоводства (Сх2).

### **Статья 43.2. Сх1. Зона сельскохозяйственных предприятий**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Животноводство (1.7) Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15) Питомники (1.17) Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18) Коммунальное обслуживание (3.1) Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) Приюты для животных (3.10.2)	Не установлены	Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

Деловое управление (4.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Склады (6.9)		
--	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м:

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;

5) Иные показатели:

а) класс опасности объектов, размещаемых в зоне – IV-V;

б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- IV класса опасности - 100 м;

- V класса опасности - 50 м;

в) минимальный процент озеленения земельных участков – 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сх1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

#### **Статья 44. Сх2. Зона ведения дачного хозяйства и садоводства**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Растениеводство (1.1) Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16) Коммунальное обслуживание (3.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Деловое управление (4.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6)	Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных

<p>Ведение огородничества (13.1)  Ведение садоводства (13.2)  Ведение дачного хозяйства (13.3)</p>		<p>сооружений  Спортивные и детские площадки  Площадки отдыха  Благоустройство и озеленение  Хозяйственные площадки  Временные стоянки (парковки)  автотранспорта</p>
--	--	---

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для ведения садоводства, дачного хозяйства – 0,05 га;

- максимальная площадь земельного участка для ведения садоводства – 0,12 га;

- максимальная площадь земельного участка для ведения дачного хозяйства – 0,2 га;

- минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества – 0,01 га;

- максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества – 0,1 га;

- предельные размеры прочих земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания и транспорта, - 3 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания и транспорта - 0 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество этажей – 3;

- предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 5 м в коньке крыши;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %;

5) Иные показатели:

а) максимальная общая площадь помещений объектов общественного назначения - 150 кв. м;

б) требования к ограждению земельных участков:

- максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра;

- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м);

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

- живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сх2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил застройки.

#### **Статья 45. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

1. В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, объектами размещения (хранения и захоронения) отходов производства и потребления, военными объектами, зелеными насаждениями специального назначения и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

2. В состав зон специального назначения включены:

- 1) зона размещения военных объектов (Сп1);
- 2) зона кладбищ (Сп2);
- 3) зона размещения отходов потребления (Сп3);
- 4) зона зеленых насаждений специального назначения (Сп4).

#### **Статья 46. Сп1. Зона размещения военных объектов**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Объекты гаражного назначения (2.7.1) Коммунальное обслуживание (3.1) Склады (6.9)	Культурное развитие (3.6) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6)	Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение

Железнодорожный транспорт (7.1) Автомобильный транспорт (7.2) Водный транспорт (7.3) Воздушный транспорт (7.4) Трубопроводный транспорт (7.5) Обеспечение обороны и безопасности (8.0) Обеспечение вооруженных сил (8.1) Охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Гостиничное обслуживание (4.7) Спорт (5.1)	Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта
---	---	---

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сп1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

## Статья 47. Сп2. Зона кладбищ

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) Ритуальная деятельность (12.1)	Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Коммунальное обслуживание (3.1) Историко-культурная деятельность (9.3)	Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка кладбища – 40 га;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество этажей – 2;

4) Иные показатели:

а) площадь мест захоронения - не менее 65–70 % от общей площади кладбища;

б) минимальные расстояния от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон, м:

100 – при площади кладбища 10 га и менее;

300 – при площади кладбища от 10 до 20 га;

500 – при площади кладбища от 20 до 40 га;

50 – для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сп2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил.

## Статья 52. Сп3. Зона размещения отходов потребления

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Специальная деятельность (12.2) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не установлены	Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество этажей – 3;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;

5) Иные показатели:

а) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- I класса опасности - 1000 м;

- II класса опасности - 500 м;

- III класса опасности - 300 м;

- IV класса опасности - 100 м;

- V класса опасности - 50 м;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сп3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

## Статья 48. Сп4. Зона зеленых насаждений специального назначения

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования)	Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования)	Вспомогательные виды использования
Коммунальное обслуживание (3.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Объекты гаражного назначения (2.7.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м;

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество этажей – 3;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;

5) Иные показатели:

а) минимальная площадь озеленения санитарно-защитных зон:

- 50-100 м - 60%;

- до 300-500 м - 50%;

- 1000 м и более - 40%;

б) обязательна организация полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сп4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

## Статья 49. ГО. Зона градостроительного освоения

1. Зона градостроительного освоения выделена с целью развития неосвоенных, свободных от застройки территорий. Данные территории представляют собой



большие по площади земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет. Данные земельные участки отнесены к одной зоне, в то время как генеральным планом Вистинского сельского поселения на них планируется развитие следующих функциональных зон: зона застройки индивидуальными жилыми домами, зона застройки среднеэтажными жилыми домами, общественно-деловые зоны, зелёные насаждения общего пользования.

3. Развитие данных участков возможно только путем подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории. Использование земельных участков в зоне градостроительного освоения должно соответствовать функциональному зонированию, установленному генеральным планом муниципального образования.

5. В составе зоны градостроительного освоения устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков в соответствии со статьями 28, 30, 33, 34, 42 настоящих Правил.

## **ГЛАВА 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий**

### **Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон**

1. В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона.

2. Организация санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, в том числе установление ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Для промышленных объектов и производств, сооружений, 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 учетом 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.

4. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливаются санитарные разрывы. Санитарный разрыв определяется

минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Санитарный разрыв имеет режим СЗЗ, но не требует разработки проекта его организации. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.)

5. На территориях санитарно-защитных зон запрещается:

1) 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;

2) размещать объекты по производству лекарственных препаратов, 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.

6. На территориях санитарно-защитных зон допускается:

1) размещать нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих вахтовым методом (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

2) размещать объекты пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных препаратов, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека;

3) рассматривать санитарно-защитную зону или ее часть как резервную территорию объекта и использовать для расширения промышленной и жилой территории при соответствующей обоснованной корректировке границ санитарно-защитной зоны.

7. 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

культурных и обрядовых объектов. Положения частей 5, 6 настоящей статьи применяются с учётом требований, установленных настоящей частью.

8. Применительно к магистральным трубопроводам и газораспределительным сетям в настоящих Правилах застройки отображены санитарные разрывы.

### **Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, зон затопления и подтопления**

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

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

3. В соответствии со специальным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования, запрещается:

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

3. На территориях прибрежных защитных полос, помимо деятельности, указанной в части 3 настоящей статьи, запрещается распашка, размещение отвалов размываемых грунтов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

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

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

7. В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

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

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

## **Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения**

1. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются в соответствии с государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и гигиеническими нормативами в целях санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. В составе зон санитарной охраны выделяются три пояса:

- 1) первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала;
- 2) второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

3. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов зон санитарной охраны, 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 государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и гигиеническими нормативами.

4. В соответствии с государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и гигиеническими нормативами границы зон охраны источников индивидуальных колодцев устанавливаются в размере 20 метров от колодца (каптажа).

5. Определение границ зон санитарной охраны водопроводных сооружений и водоводов осуществляется в соответствии с государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и гигиеническими нормативами.

6. Правовой режим деятельности в первом поясе зон санитарной охраны поверхностных и подземных источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения включает в себя следующие требования:

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

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

3) зданий оборудуются канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны;

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

5) водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зон санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов (для подземных источников водоснабжения);

6) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ зон санитарной охраны (для подземных источников водоснабжения).

7. Правовой режим деятельности во втором и третьем поясе зон санитарной охраны поверхностных источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения включает в себя следующие требования:

1) запрещены рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования; Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;

2) запрещено размещение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 метров, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

3) использование источников водоснабжения в пределах второго пояса зон санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

4) запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды;

5) запрещено отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

6) все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории зон санитарной охраны допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

7) использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;

8) судоходство в зон санитарной охраны допускается при оборудовании судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

### **Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства**

1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации указанных объектов.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года №160.

3. Охранные зоны устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на следующем расстоянии:

- а) при проектном номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;
- б) при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;
- в) при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ – 25 метров;
- г) при проектном номинальном классе напряжения 330 кВ – 30 метров;
- д) при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ – 30 метров;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи),

ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

4. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

1) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

2) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

3) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

4) размещать свалки;

5) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

6. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, запрещается:

1) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

2) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

3) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

4) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

7. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

6) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

8) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

9) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

8. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:



1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

2) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

3) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

#### **Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон трубопроводов**

1. Способы прокладки магистральных трубопроводов, характеристики охранных зон, ограничения охранных зон и другие параметры устанавливаются в соответствии со СНиП 2.05.06-85 (2000) и Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации № 9 от 22.04.1992 «Правила охраны магистральных трубопроводов».

2. Определены следующие размеры охранных зон:

1) вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

2) вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

3) вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

4) вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;

5) вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;

6) вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

3. В охранных зонах трубопроводов запрещается:

1) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;

2) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

3) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

4) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

5) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

6) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

4. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

1) возводить любые постройки и сооружения;

2) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

3) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

4) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

5) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

6) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

5. Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

1) подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ;

2) устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения

нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;

3) вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

### **Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия**

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

2. Зоны охраны устанавливаются вокруг недвижимых памятников истории и культуры, которыми могут быть: архитектурные ансамбли и градостроительные комплексы – исторические центры населенных пунктов, кварталы, площади, улицы, системы или элементы планировки и застройки; отдельно стоящие здания и сооружения, произведения садово-паркового и ландшафтного искусства, памятные места, связанные с историческими событиями, памятники археологии, произведения монументального искусства.

3. Согласно Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. Постановлений правительства РФ от 07.11.2008 № 821 и от 10.03.2009 № 219)) границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде.

4. Границы зон охраны объекта культурного наследия в Ленинградской области (за исключением границ зон охраны особо ценного объекта культурного наследия народов Российской Федерации и объекта культурного наследия, включенного в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются Правительством Ленинградской области на основании проекта зон охраны объектов культурного наследия по представлению уполномоченного органа (Областной закон Ленинградской области от 23.06. 2006 года № 105-оз « Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Ленинградской области (в ред. закона Ленинградской области от 26.12. 2008 года № 150-оз).

5. В соответствии со статьей 34 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002г., в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона

регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Систему зон охраны как отдельно стоящих памятников, так и градостроительных комплексов составляют: охранная зона памятника, зона регулирования застройки, зона охраняемого ландшафта, к каждой из которых законодательство предъявляет свои требования.

6. 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.

7. Регламенты использования зон охраны объектов культурного наследия приведены согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 г. № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

8. Регламенты использования охранной зоны объектов культурного наследия:

1) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) 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;

3) 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;

4) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

5) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

6) 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;

7) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

9. Регламенты использования зоны регулирования застройки объектов культурного наследия:

1) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

2) 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;

3) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

4) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

5) 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;

6) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

7) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

8) обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

9) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

10. Регламенты использования зоны охраняемого природного ландшафта объектов культурного наследия:

1) 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;

2) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

3) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

4) 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;

5) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

## **Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории особо охраняемых природных территорий**

1. Режимы использования территорий особо охраняемых природных территорий - Государственного природного комплексного заказника регионального значения «Котельский» и проектируемой ООПТ местного значения «Сойкинский берег» - устанавливаются Положениями о соответствующем заказнике, разработанными и утверждёнными в соответствии с законодательством Российской Федерации нормативными актами в области особо охраняемых природных территорий и объектов.



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВИСТИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "КИНГИСЕППСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН" ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

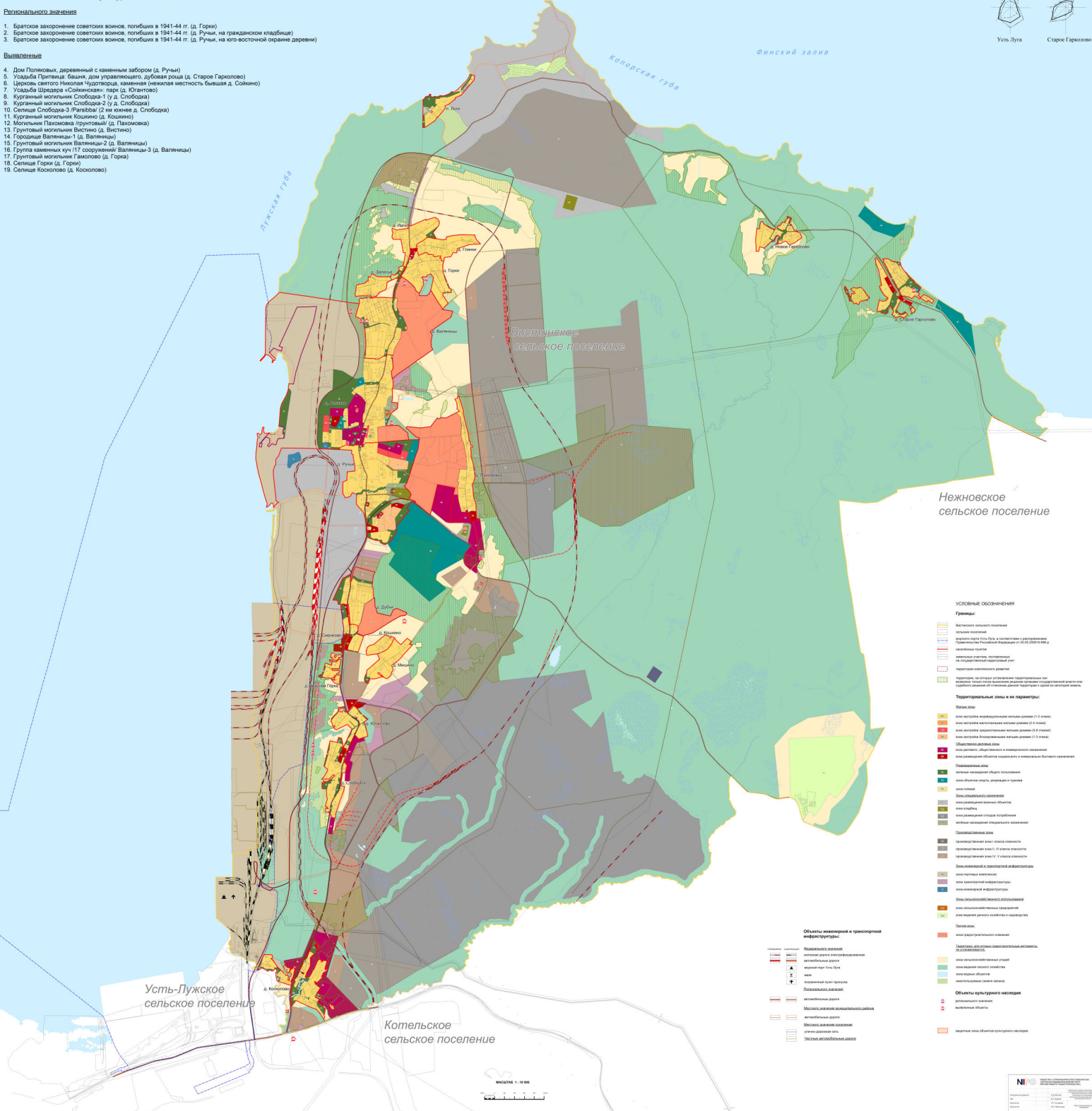
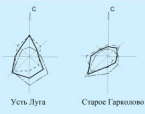
**Экспликация объектов культурного наследия**

**Регионального значения**

1. Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг. (д. Горки)
2. Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг. (д. Ручьи, на гражданском кладбище)
3. Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг. (д. Ручьи, на юго-восточной окраине деревни)

**Выпукленные**

4. Дом Попковых, деревянный с каменным забором (д. Ручьи)
5. Усадьба Притыкина: башня, дом усадебного двора, дубовая роща (д. Старое Гаркиново)
6. Церковь святого Николая Чудотворца, каменная (нежилая местность бывшая д. Сойкино)
7. Усадьба Шредера «Соколинский» парк (д. Клантово)
8. Курганный могильник Слобода-1 (у д. Слобода)
9. Курганный могильник Слобода-2 (у д. Слобода)
10. Сельица Слобода-3 (Рыбавки) (2 км южнее д. Слобода)
11. Курганный могильник Кошкино (д. Кошкино)
12. Могильник Пасокова-групповой (д. Пасокова)
13. Грунтовый могильник Вистино (д. Вистино)
14. Городище Валеницы-1 (д. Валеницы)
15. Грунтовый могильник Валеницы-2 (д. Валеницы)
16. Група каменных куч (17 сооружений) Валеницы-3 (д. Валеницы)
17. Грунтовый могильник Гаркиново (д. Горки)
18. Сельица Горки (д. Горки)
19. Сельица Косколово (д. Косколово)



Нежновское сельское поселение

Усть-Лужское сельское поселение

Котельское сельское поселение

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

**Границы:**

- Границы муниципального образования
- Границы поселения
- Границы территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации и отчуждению земель
- Границы территории
- Границы территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации
- Границы территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации
- Границы территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации

**Территориальные зоны и их параметры:**

**Зеленые зоны:**

- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)

**Зеленые зоны:**

- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)

**Зеленые зоны:**

- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)

**Зеленые зоны:**

- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)
- Зона рекреации и оздоровления (1:3, 1:5, 1:10)

**Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры:**

- Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
- Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
- Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
- Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
- Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
- Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры

МАСШТАБ 1:10 000



