



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 15 июня 2018 года № 40

**Об утверждении Правил землепользования и застройки  
муниципального образования Селивановское сельское поселение  
Волховского муниципального района Ленинградской области**

В соответствии со статьей 32 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 Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 10 пункта 2.1 Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10 февраля 2014 года № 16, приказываю:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области согласно приложению к настоящему приказу.
2. Признать Правила землепользования и застройки муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области от 20 апреля 2011 года № 93, (с изменениями) не подлежащими применению.

Председатель комитета

Е.В. Шибяев

Утверждены  
приказом комитета  
по архитектуре и  
градостроительству  
Ленинградской области  
от 15 июня 2018 года № 40  
(приложение )

**Правила землепользования и застройки  
муниципального образования  
Селивановское сельское поселение  
Волховского муниципального района  
Ленинградской области**

2018 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА.....</b>	<b>4</b>
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	4
<i>Статья 1. Общие положения.....</i>	4
<i>Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах.....</i>	4
<i>Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.....</i>	4
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....	5
<i>Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти Ленинградской области в сфере землепользования и застройки территории муниципального образования.....</i>	5
<i>Статья 5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.....</i>	5
<i>Статья 6. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков в части применения настоящих правил.....</i>	7
<i>Статья 7. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе органа местного самоуправления.....</i>	8
<i>Статья 8. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства.....</i>	8
<i>Статья 9. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.....</i>	8
<i>Статья 10. Предоставление лицам земельных участков, образованных из состава государственных или муниципальных земель.....</i>	9
<i>Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....</i>	10
<i>Статья 12. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....</i>	10
ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.....	12
<i>Статья 13. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости.....</i>	12
<i>Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....</i>	12
<i>Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	14
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....	16
<i>Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.....</i>	16
ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	17
<i>Статья 17. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....</i>	17
ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ...	20
<i>Статья 18. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....</i>	20
ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ....	22
<i>Статья 19. Муниципальный земельный контроль в сфере землепользования.....</i>	22
<b>ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>23</b>
<i>Статья 20. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.....</i>	23

<i>Статья 20.1. Перечень территориальных зон.....</i>	<i>23</i>
<i>Статья 20.2. Градостроительные регламенты территориальных зон .....</i>	<i>23</i>
<i>Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности .....</i>	<i>46</i>
<i>Статья 21.1. Перечень зон с особыми условиями использования территорий .....</i>	<i>46</i>
<i>Статья 21.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон .....</i>	<i>46</i>
<i>Статья 21.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия .....</i>	<i>50</i>
<b>ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ .....</b>	<b>52</b>

# **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

## **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Общие положения**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом Волховского муниципального района Ленинградской области, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации завершенных строительством объектов и их последующего использования.

### **Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах**

**Высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, строения соответственно.

**Градостроительный план земельного участка** – документ, выдаваемый в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка. Форма, содержание и порядок подготовки градостроительного плана земельного участка устанавливается федеральными органами власти;

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Остальные понятия, используемые в настоящих Правилах, соответствуют законодательству Российской Федерации.

### **Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

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

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, процент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

4. Объекты недвижимости, поименованные в пункте 3 настоящей статьи, а также ставшие не соответствующими после утверждений настоящих Правил, 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. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

5. Все изменения не соответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

6. В отношении самовольно занятых земельных участков, самовольного строительства, и самовольных построек применяются нормы гражданского и земельного законодательства.

## **ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти Ленинградской области в сфере землепользования и застройки территории муниципального образования**

1. Полномочия в сфере землепользования и застройки территории муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области осуществляются органами местного самоуправления Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством.

2. В соответствии с областным законом от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» полномочия в сфере землепользования и застройки территории муниципального образования осуществляет орган исполнительной власти Ленинградской области уполномоченный в области градостроительной деятельности.

### **Статья 5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации Волховского муниципального района Ленинградской области (далее – Волховский муниципальный район).

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации Волховского муниципального района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее

деятельность, и областным законом от 10 апреля 2017 № 25-оз «О требованиях к составу и порядку деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Ленинградской области».

## 2. Комиссия:

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 14 настоящих Правил;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 15 настоящих Правил;

- организует и проводит общественные обсуждения или публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проектам о внесении изменений в Правила, в порядке, определяемом главой 5 настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации главе администрации Волховского муниципального района по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений уполномоченного органа местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки;

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

- осуществляет иные полномочия в соответствии с Положением о Комиссии и иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими её деятельность.

3. Персональный состав Комиссии и его изменение утверждается постановлением администрации Волховского муниципального района.

4. В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации Волховского муниципального района в области архитектуры и градостроительства, управления имуществом и земельными ресурсами, экономики и инвестиций, правовой работы, охраны окружающей среды, иных подразделений.

5. В состав Комиссии входят депутаты совета депутатов Волховского муниципального района по предложению совета депутатов Волховского муниципального района. В состав Комиссии по согласованию могут включаться представители Законодательного собрания Ленинградской области, органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности, общественных объединений и органов территориального общественного самоуправления.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

## **Статья 6. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков в части применения настоящих правил**

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям посредством подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются схемы границ формируемых земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки градостроительных планов земельных участков и подготовки проектной документации;

2) сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков с предоставлением в соответствии со статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации информации в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности данными, необходимыми для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в уполномоченный орган Волховского муниципального района по месту нахождения земельного участка. Орган местного самоуправления после получения заявления, осуществляет подготовку градостроительного плана.

В случаях, установленных областным законом от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» регистрацию градостроительных планов земельных участков осуществляет орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности.

Регистрацию градостроительных планов земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства осуществляет уполномоченный орган Волховского муниципального района.

Орган местного самоуправления после подготовки и регистрации выдает градостроительный план земельного участка заявителю.

В случае, если размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

3. Действия по градостроительной подготовке территорий и формированию земельных участков включают две стадии:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с определёнными границами земельных участков в порядке, установленном земельным законодательством.

4. Результатом первой стадии является документация по планировке территории, содержащая необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о формируемом земельном участке.

5. Границы формируемых земельных участков в составе документации по планировке территории являются основанием для второй стадии - формирования земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществления их государственного кадастрового учета.

6. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии межевого плана земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о государственном кадастре объектов недвижимости.



## **Статья 7. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе органа местного самоуправления**

1. Уполномоченный орган местного самоуправления в порядке выполнения своих полномочий и функций, на основании Генерального плана муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области и Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории посредством:

- самостоятельных действий, а также согласно областному закону от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области»;

- подготовке материалов для заключения договора между администрацией Волховского муниципального района и физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом уполномоченного органа местного самоуправления

2. Подготовленный проект планировки территории или проект межевания территории подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям градостроительного законодательства;

- обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в соответствии с главой

4 настоящих Правил;

- представлению главе администрации Волховского муниципального района для принятия решения о направлении проекта орган в исполнительной власти уполномоченный в области градостроительной деятельности для принятия решения об утверждении или об отказе в утверждении - согласно областному закону от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

3. В случае утверждения документации по планировке территории администрация Волховского муниципального района обеспечивает:

- формирование земельного участка посредством землеустроительных работ;

- государственный кадастровый учет земельного участка.

## **Статья 8. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства**

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц для строительства, обращаются в администрацию Волховского муниципального района с заявлением.

В заявлении указывается:

- предполагаемое место размещения в виде схемы с указанием границ на кадастровом плане территории;

- обоснование примерного размера земельного участка;

- испрашиваемое право на земельный участок;

2. В случае, если для выделения земельного участка необходима разработка проекта планировки территории или проекта межевания территории, заявитель за свой счет обеспечивает их подготовку.

3. Предоставление земельных участков осуществляется в порядке, определенном статьей 10 настоящих Правил и в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

## **Статья 9. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства**

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки под многоквартирными домами, иными зданиями, строениями, сооружениями, осуществляется в

порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Волховского муниципального района.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков под многоквартирные дома осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. В целях установления границ земельных участков под многоквартирными домами, иными зданиями, строениями, сооружениями на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, правообладатели или уполномоченные ими лица направляют соответствующее заявление в уполномоченный в области градостроительной деятельности орган Волховского муниципального района. К заявлению прилагается схема границ формируемого земельного участка на кадастровом плане территории.

4. Уполномоченный в области градостроительной деятельности орган Волховского муниципального района проверяет соответствие схемы границ формируемого земельного участка на кадастровом плане территории:

а) техническим регламентам (а до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков под многоквартирные дома, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

5. Схемы границ формируемых земельных участков на кадастровом плане территории подлежат согласованию с правообладателями смежных участков, расположенных на них объектов капитального строительства. В случае недостижения согласия с указанными правообладателями, вопрос о согласовании решается посредством общественных обсуждений или публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил.

6. Заявитель обеспечивает формирование земельного участка посредством землеустроительных работ и его государственный кадастровый учет.

7. Правообладатели, планирующие на принадлежащих им земельных участках осуществлять строительство новых объектов капитального строительства или реконструкцию существующих объектов капитального строительства, обращаются в администрацию Волховского муниципального района с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка в порядке, указанном в пункте 2 статьи 6 настоящих Правил.

## **Статья 10. Предоставление лицам земельных участков, образованных из состава государственных или муниципальных земель**

1. До разграничения государственной собственности на землю уполномоченный орган местного самоуправления Волховского муниципального района в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжается подготовленными и образованными земельными участками, расположенными в границах Селивановского сельского поселения Волховского муниципального района, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрировано право собственности физических, юридических лиц, Российской Федерации, Ленинградской области и (или) муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из состава государственных или муниципальных земель, определяются в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, нормативными правовыми актами администрации Волховского муниципального района.

## **Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденной документацией по планировке территории.

2. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 статьи 11 настоящих Правил, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

3. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

4. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 Земельного кодекса Российской Федерации, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

6. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории Селивановского сельского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если это изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены такие земельные участки.

7. Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, в целях строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в пункте 1 статьи 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

8. Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

## **Статья 12. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

2. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень

кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

Решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

3. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

4. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о резервировании земель, направляют копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости".

5. Государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

6. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Ленинградской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных и муниципальных нужд;

- правообладатели земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

7. В случае осуществления правообладателем земельного участка строительства или иных улучшений земельного участка, расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель правообладатель такого земельного участка несет риск отнесения на него затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением.

8. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

9. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;
- б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- в) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;
- г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- д) решение суда, вступившее в законную силу.

10. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение,

обязаны в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

### **ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

#### **Статья 13. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом.

2. Перечень возможных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства принят в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

3. Правообладатель земельного участка и (или) объекта капитального строительства обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного 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 и согласования.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, 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.

5. В случае если правообладатель земельного участка и (или) объекта капитального строительства запрашивает изменение 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 статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели земельного участка и (или) объекта капитального строительства 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, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

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 для получения разрешения на строительство на условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства;
- 3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели земельного участка и (или) объекта капитального строительства планируют изменить их назначение.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в уполномоченный орган администрации Волховского муниципального района с соответствующим заявлением.

3. Заявление заинтересованного лица, должно содержать:

- 1) фамилию, имя, отчество заявителя, место проживания заявителя - физического лица, наименование, ИНН, ОГРН, место нахождения заявителя – юридического лица, наименование объекта капитального строительства;
- 2) адрес и кадастровый номер земельного участка или объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования.

Заявление должно быть подписано заявителем – физическим лицом или руководителем заявителя – юридического лица (лицом, имеющим право в соответствии с учредительными документами юридического лица представлять интересы юридического лица без доверенности) либо представителем заявителя - физического или юридического лица, действующим на основании надлежащим образом оформленной доверенности.

4. К заявлению прилагается документы и информация, которые предусмотрены административным регламентом, нормативными правовыми актами, регламентирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением муниципальной услуги по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

5. При получении заявления уполномоченный орган администрации Волховского муниципального района запрашивает письменное заключение от уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, об отсутствие негативного воздействия условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства на окружающую среду. Указанный запрос направляется в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на Карте зон с особыми условиями использования территорий.

6. Отказ в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования принимается в случаях:

- 1) отсутствия у заявителя прав на земельный участок и (или) объект капитального строительства;
- 2) несоответствие запрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства градостроительному регламенту, установленному правилами землепользования и застройки применительно к территории, на которой находится земельный участок и (или) объект капитального строительства, документам территориального планирования;
- 3) оказание запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка или объекта капитального строительства негативного воздействия на окружающую среду, нарушающего права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, права и законные интересы правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на основании рекомендаций Комиссии, составленных на основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

7. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

8. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального

строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

9. Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или 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.

10. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

11. Участники общественных обсуждений или 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.

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

13. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или 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.

14. На основании указанных в пункте 13 настоящей статьи рекомендаций уполномоченный в области градостроительной деятельности орган исполнительной власти Ленинградской области в соответствии с областным законом от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Волховского муниципального района в сети "Интернет".

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

16. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

## **Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Заявление заинтересованного лица, должно содержать:

1) фамилию, имя, отчество заявителя, место проживания заявителя - физического лица, наименование, ИНН, ОГРН, место нахождения заявителя – юридического лица, наименование объекта капитального строительства;

2) адрес и кадастровый номер земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования;

3) описанием неблагоприятных для застройки параметров, конфигурации, инженерно-геологических или иных характеристик земельного участка, для которого запрашивается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, с обоснованием необходимости данного отклонения, вида, назначения, параметров объекта (объектов) капитального строительства, строительство или реконструкция которого (которых) планируется на данном земельном участке.

Заявление должно быть подписано заявителем – физическим лицом или руководителем заявителя – юридического лица (лицом, имеющим право в соответствии с учредительными документами юридического лица представлять интересы юридического лица без доверенности) либо представителем заявителя - физического или юридического лица, действующим на основании надлежащим образом оформленной доверенности.

3. К заявлению прилагается документы и информация, которые предусмотрены административным регламентом, нормативными правовыми актами, регламентирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением муниципальной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Отказ в предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимается в случаях:

1) отсутствия у заявителя прав на земельный участок и (или) объект капитального строительства;

2) отсутствия обстоятельств, указанных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) несоответствия запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов;

4) несоответствия отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, запрашиваемого в отношении объекта, расположенного в границах приаэродромной территории, ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории;

5) несоответствия параметров отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, запрашиваемого в отношении объекта, расположенного в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

6. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по 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 являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в



отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

8. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

9. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается уполномоченным в области градостроительной деятельности органом исполнительной власти Ленинградской области в соответствии с областным законом от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

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

11. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

#### **ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

##### **Статья 16. 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 (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в соответствии с техническими регламентами и региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

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

5. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области в части проектов планировки территории и проектов межевания территорий, подготовка которых осуществляется на основании решений уполномоченного Правительством Ленинградской области органа исполнительной власти Ленинградской области, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

7. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом должны соблюдаться следующие требования земельного и градостроительного законодательства:

- размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;
- обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

## **ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 17. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии со статьями 5.1, 28 и 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, Уставом Волховского муниципального района и (или) нормативным правовым актом представительного органа Волховского муниципального района, а также настоящими Правилами.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Целями проведения общественных обсуждений или публичных слушаний являются:

- выявление общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;
- подготовка предложений и рекомендаций по обсуждаемой проблеме;
- оказание влияния общественности на принятие решений уполномоченным органом местного самоуправления по вопросам, выносимым на общественные обсуждения или публичные слушания.

4. На общественные обсуждения или публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проект правил землепользования и застройки;
- проект, предусматривающий внесение изменений в правила землепользования и застройки.

5. В решении (постановлении) о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний указываются:

- информация о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;
- информация о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;
- информация о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

- информация о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

- не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

- распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания, уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

8. Решение об отказе в назначении общественных обсуждений или публичных слушаний должно быть мотивировано.

9. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

10. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний в течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 9 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводит экспозицию или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

В период размещения проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

- посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);

- в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

- в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;

- посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Предложения и замечания, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

11. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них

объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

Не требуется представление документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных".

Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

12. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

- дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;
- информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;
- информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;
- информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;
- все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

13. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

14. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

- дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
- наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;
- реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

- содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

- аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

15. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Волховского муниципального района в сети интернет и (или) в информационных системах.

## **ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 18. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Основанием для рассмотрения главой Волховского муниципального района вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области, схеме территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Ленинградской области, схеме территориального планирования Волховского муниципального района;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Заявители направляют свои предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию.

2.1 В случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения на территории муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации направляют главе Волховского муниципального района требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

2.2 В случае, предусмотренном пунктом 2.1 статьи 18 настоящих Правил, глава администрации Волховского муниципального района обеспечивает внесение изменений в Правила.

2.3 В целях внесения изменений в Правила в случае, предусмотренном пунктом 2.1 статьи 18 настоящих Правил, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила проверяет их соответствие законодательству Российской Федерации и осуществляет подготовку заключения, в котором содержится рекомендация о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Волховского муниципального района.

4. Глава администрации Волховского муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила с указанием срока на подготовку проекта или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Глава администрации Волховского муниципального района обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на

официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта изменений правил землепользования и застройки главой администрации Волховского муниципального района утверждаются состав и порядок деятельности Комиссии, которая может выступать организатором общественных обсуждений или публичных слушаний при их проведении.

6. Комиссия готовит проект о внесении изменений в Правила и направляет его в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности для проверки на соответствие требованиям:

- технических регламентов;
- генеральному плану муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области;
- схемам территориального планирования Российской Федерации, Ленинградской области, Волховского муниципального района.

7. По результатам указанной в пункте 5 настоящей статьи проверки глава администрации Волховского муниципального района направляет материалы проекта внесенных изменений в Правила для проверки в орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

8. Орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности после проверки направляет главе Волховского муниципального района проект о внесении изменений в Правила для назначения общественных обсуждений или публичных слушаний, либо направляет главе администрации Волховского муниципального района проект о внесении изменений в Правила на доработку.

9. В случае получения положительного решения органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности, глава Волховского муниципального района принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний.

10. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний проводит общественные обсуждения или публичные слушания в порядке, определенном главой 5 настоящих Правил.

11. Комиссия направляет материалы по проекту внесенных изменений в Правила главе администрации Волховского муниципального района в срок не позднее трех рабочих дней после завершения общественных обсуждений или публичных слушаний с обязательным приложением:

- протоколов общественных обсуждений или публичных слушаний;
- заключений о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
- рекомендаций по вопросу о внесении изменений в Правила.

12. Глава администрации Волховского муниципального района принимает решение о направлении указанного проекта в уполномоченный в области градостроительной деятельности орган исполнительной власти Ленинградской области или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить или направить на доработку в соответствии с результатами общественных обсуждений или публичных слушаний.

14. Правила (изменения в Правила) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации и размещаются на официальном сайте администрации Волховского муниципального района.

15. Утвержденные Правила (изменения в Правила) подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее, чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных Правил (изменений в Правила).

16. Правила, устанавливающие градостроительные регламенты применительно к земельным участкам, включенным в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенных пунктов не было связано с использованием лесов), могут быть утверждены не ранее чем по истечении одного года со дня включения указанных земельных участков в границы населенных пунктов.

## **ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 19. Муниципальный земельный контроль в сфере землепользования.**

1. Предметом муниципального земельного контроля в сфере землепользования является проверка соблюдения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем или гражданином требований, установленных федеральными законами, региональными законами, а также требованиями, установленными муниципальными правовыми актами, муниципального образования Селивановское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области.

2. В права и обязанности должностного лица, осуществляющего земельный контроль, входит:

- запрашивать и получать на основании запросов в письменной форме от органов государственной власти Ленинградской области, органов местного самоуправления, граждан информацию и документы, необходимые для проведения проверок, в том числе документы о правах на земельные участки и расположенные на них объекты, а также сведения о лицах, использующих земельные участки, в отношении которых проводятся проверки, в части, относящейся к предмету проверки;
- обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению муниципального земельного контроля, в установлении лиц, виновных в нарушениях земельного законодательства;
- посещать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, объекты земельных отношений;
- осуществлять иные полномочия, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, а также органов местного самоуправления;
- своевременно и в полной мере осуществлять предоставленные в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений требований законодательства Российской Федерации правообладателя в отношении объектов земельных отношений, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность;
- знакомить руководителя или уполномоченного представителя органа государственной власти Ленинградской области, органа местного самоуправления, гражданина или его уполномоченного представителя с документами и (или) информацией, полученными в рамках межведомственного информационного взаимодействия.

3. Права и обязанности лиц, в отношении которых осуществляются мероприятия по контролю:

- непосредственно присутствовать при проведении проверки, давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;
- получать от должностного лица, осуществляющего земельный контроль информацию, которая относится к предмету проверки;
- знакомиться с результатами проверки и указывать в акте проверки о своем ознакомлении с результатами проверки, согласии или несогласии с ними, а также с отдельными действиями должностного лица, осуществляющего земельный контроль;
- обжаловать действия (бездействие) администрации, должностного лица, осуществляющего земельный контроль, повлекшие за собой нарушение прав субъекта проверки при проведении проверки, в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Результатом исполнения муниципального контроля является:

- оформление акта проверки;
- при выявленных нарушениях направление актов проверки соблюдения земельного законодательства с соответствующими материалами в орган государственного земельного надзора для рассмотрения и принятия мер административного воздействия;
- направление информации о результатах проверки в федеральные, региональные организации и отраслевые структурные подразделения администрации Волховского муниципального района.

## ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 20. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.

#### Статья 20.1. Перечень территориальных зон

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж1	Зона индивидуальной застройки
Ж2	Зона малоэтажной застройки (до 3-х этажей)
Ж3	Зона многоквартирных домов в 4-5 этажей
Ж4	Зона объектов образования и дошкольного воспитания
ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
О1	Зона центральная общественно-деловая
О2	Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ	
Р1	Зона открытых пространств
Р2	Зона природных ландшафтов
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА	
П1	Коммунально-складская зона, зона предприятия V класса санитарной опасности (санитарно-защитная зона - 50 м)
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР	
ИТ1	Зона улиц и дорог
ИТ2	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
С1	Зона сельскохозяйственного использования

#### Статья 20.2. Градостроительные регламенты территориальных зон

Градостроительные регламенты в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и вид использования территориальных зон (по застроенным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
- условно разрешенные виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

Коды (числовые обозначения), наименования и описание видов разрешенного использования земельных участков приведены в Правилах соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 октября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Размещение объектов коммунального хозяйства, необходимых для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм Федерального и (или) Регионального законодательства, запрещающих их применение.



Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

## ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

### 1. Плотность застройки участков жилых зон

№ п/п	Наименование жилой зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1.	Зона малоэтажной застройки (до 3-х этажей)	0,4	0,8
2.	Зона индивидуальной застройки	0,2	0,4

\*в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 %

2. Площадь озелененной территории населенного пункта следует принимать не менее 8 кв. м на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

3. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

На территории участка жилой застройки размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии, если предусматриваются:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;
- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
- самостоятельные шахты для вентиляции;
- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
- индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

4. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительно обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома – не менее 15 м.

5. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям и другим действующим нормативным документом.

6. Коэффициент использования земельного участка, предназначенный для размещения жилых домов различной этажности.

Этажность	Коэффициенты использования земельного участка
1	3
2	0,28
3	0,54
4	0,68

Нормативный размер земельного участка, предназначенный для размещения жилых домов, определяется путем умножения удельного показателя земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых помещений, на общую площадь дома.

7. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, артезианские скважины, канализование, телефонизация, сотовая связь и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории могут размещаться в

составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

8. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования

№ п/п	Здания и сооружения, рекреационные территории и объекты отдыха	Расчетная единица	Количество машино-мест на расчетную единицу
1.	Здания и сооружения		
1.1	Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	100 работающих	38
1.2	Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения		29
1.3	Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	19
1.4	Дошкольные организации	1 объект	По заданию на проектирование, но не менее 2
1.5	Школы	1 объект	
1.6	Больницы	100 коек	10
1.7	Поликлиники	100 посещений	6
1.8	Предприятия бытового обслуживания	30 кв. м общей площади	19
1.9	Спортивные объекты	100 мест	6
1.10	Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	100 мест или единовременных посетителей	29
1.11	Парки культуры и отдыха	100 единовременных посетителей	13
1.12	Торговые центры общей площадью более 200 кв. м до 50000 кв. м	100 кв. м торговой площади	7
1.13	Торговые центры общей площадью свыше 50000 кв. м	100 кв. м торговой площади	6
1.14	Рынки	50 торговых мест	48
1.15	Рестораны и кафе общегородского значения, клубы	100 мест	29
1.16	Гостиницы	100 мест	15
1.17	Вокзалы всех видов транспорта	100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час пик	29
2.	Рекреационные территории и объекты отдыха		
2.1	Пляжи и парки в зонах отдыха	100 единовременных посетителей	38
2.2	Лесопарки и заповедники	100 единовременных посетителей	19
2.3	Базы кратковременного отдыха	100 единовременных посетителей	29
2.4	Береговые базы маломерного флота	100 единовременных	29

		посетителей	
2.5	Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	10
2.6	Гостиницы (туристские и курортные)		29
2.7	Мотели и кемпинги		По расчетной вместимости
2.8	Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала	19
2.9	Садоводческие, огороднические, дачные объединения	10 участков	19

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ****Индекс зоны Ж1****Зона индивидуальной застройки**

<b>№</b>	<b>Тип регламента</b>	<b>Содержание регламента</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Основные виды разрешенного использования	- Для индивидуального жилищного строительства - код 2.1. - Для ведения личного подсобного хозяйства - код 2.2. - Блокированная жилая застройка - код 2.3. - Объекты гаражного назначения - код 2.7.1. - Магазины - код 4.4. - Историко-культурная деятельность - код 9.3. - Водные объекты - код 11.0. - Общее пользование водными объектами - код 11.1.
2	Условно разрешенные виды использования	- Общественное питание - код 4.6. - Передвижное жилье - код 2.4. - Бытовое обслуживание - код 3.3. - Коммунальное обслуживание - код 3.1. - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание - код 3.4.1. - Обслуживание автотранспорта - код 4.9. - Связь - код 6.8. - Обеспечение внутреннего правопорядка - код 8.3.
3	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур; - Размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений; - Содержание сельскохозяйственных животных; - Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж1

<b>№ п/п</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения</b>	<b>Минимальное значение</b>	<b>Максимальное значение</b>
1	размеры земельных участков:		
1.1	для вида использования «Для индивидуального жилищного строительства»:		
	площадь земельных участков, кв. м	600	2500
1.2	для вида использования «Для ведения личного подсобного хозяйства»:		
	площадь земельных участков, кв. м	1000	5000
1.3	для вида использования «Блокированная жилая застройка»:		
	площадь земельных участков, кв. м	100	2500
1.4	для иных для иных видов разрешённого использования		
	площадь земельных участков, кв. м	в соответствии с документацией по планировке территории	
1.5	для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих Правил	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются	
1.6	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	для видов использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного	3	не подлежит установлению

	подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка» для подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, м		
2.2	для иных видов разрешённого использования, м	1	не подлежит установлению
2.3	для подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, м	1	не подлежит установлению
3	высота зданий, строений, сооружений:		
3.1	высота объектов капитального строительства, м	не подлежит установлению	12
	высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих индивидуальных гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, на земельном участке с разрешенными видами использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», м	не подлежит установлению	4
3.2	высота подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, на земельном участке с разрешенными видами использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка»	не подлежит установлению	1/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования
4	количество этажей зданий, строений, сооружений:		
4.1	для вида использования «Для индивидуального жилищного строительства», эт.	не подлежит установлению	3
4.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	2
5	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
5.1	для видов использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства	не подлежит установлению	30 %
5.2	для видов использования «Блокированная жилая застройка»	не подлежит установлению	50 %
5.3	для иных видов разрешённого использования	не подлежит установлению	60 %
6	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
6.1	минимальное расстояние от окон индивидуального жилого дома или жилого дома блокированной застройки до подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, расположенных на соседнем земельном участке, не менее 6 метров		
6.2	земельные участки с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» и «Для ведения личного подсобного хозяйства» должны быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		
6.3	максимальная площадь отдельно стоящего подсобного или вспомогательного объекта		

	капитального строительства или сооружения (за исключением индивидуальных гаражей) не должна превышать 75 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке
--	---

## Индекс зоны Ж2

### Зона малоэтажной застройки (до 3-х этажей)

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - код 2.1.1.</li> <li>- Дошкольное, начальное и среднее общее образование - код 3.5.1.</li> <li>- Историко-культурная деятельность - код 9.3.</li> <li>- Водные объекты - код 11.0.</li> <li>- Общее пользование водными объектами - код 11.1.</li> </ul>
2	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Передвижное жилье - код 2.4.</li> <li>- Коммунальное обслуживание - код 3.1.</li> <li>- Социальное обслуживание - код 3.2.</li> <li>- Бытовое обслуживание - код 3.3.</li> <li>- здравоохранение - код 3.4.</li> <li>- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание - код 3.4.1.</li> <li>- Культурное развитие - код 3.6.</li> <li>- Религиозное использование - код 3.7.</li> <li>- Магазины - код 4.4.</li> <li>- Банковская и страховая деятельность - код 4.5.</li> <li>- Общественное питание - код 4.6.</li> <li>- Развлечения - код 4.8.</li> <li>- Спорт - код 5.1.</li> <li>- Обеспечение внутреннего правопорядка - код 8.3.</li> </ul>
3	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Детские площадки, площадки для отдыха;</li> <li>- Спортивные площадки;</li> <li>- Площадки для выгула собак;</li> <li>- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;</li> <li>- Жилищно-эксплуатационные организации;</li> <li>- Зеленые насаждения;</li> <li>- Элементы благоустройства;</li> <li>- Объекты санитарной очистки территории</li> </ul>

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж2

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для вида использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»		
	площадь земельных участков, кв. м	1200	5000
1.2	для иных для иных видов разрешённого использования		
1.3	площадь земельных участков, кв. м	в соответствии с документацией по	

		планировке территории	
1.4	для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих Правил	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются	
1.5	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	не подлежит установлению
3	количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:		
3.1	высота объектов капитального строительства, м	не подлежит установлению	12
3.2	количество этажей:		
3.2.1	для вида использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», эт.	2	3
3.2.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для видов использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»	не подлежит установлению	40 %
4.2	для иных видов разрешённого использования	не подлежит установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		

## Индекс зоны ЖЗ

### Зона многоквартирных жилых домов в 4-5 этажей

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - код 2.1.1.</li> <li>- Среднеэтажная жилая застройка - код 2.5.</li> <li>- Дошкольное, начальное и среднее общее образование - код 3.5.1.</li> <li>- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание - код 3.4.1.</li> <li>- Коммунальное обслуживание - код 3.1.</li> <li>- Социальное обслуживание - код 3.2.</li> <li>- Бытовое обслуживание - код 3.3.</li> <li>- Магазины - код 4.4.</li> <li>- Общественное питание - код 4.6.</li> <li>- Банковская и страховая деятельность - код 4.5.</li> <li>- Развлечения - код 4.8.</li> <li>- Обеспечение внутреннего правопорядка - код 8.3.</li> <li>- Историко-культурная деятельность - код 9.3.</li> <li>- Водные объекты - код 11.0.</li> <li>- Общее пользование водными объектами - код 11.1.</li> </ul>
2	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Передвижное жилье - код 2.4.</li> <li>- здравоохранение - код 3.4.</li> <li>- Религиозное использование - код 3.7.</li> <li>- Спорт - код 5.1.</li> </ul>
3	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Детские площадки, площадки для отдыха;</li> <li>- Спортивные площадки;</li> <li>- Площадки для выгула собак;</li> <li>- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;</li> <li>- Жилищно-эксплуатационные организации;</li> <li>- Зеленые насаждения;</li> <li>- Элементы благоустройства;</li> <li>- Объекты санитарной очистки территории</li> </ul>

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

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	размеры земельных участков:		
1.1	для видов использования «Среднеэтажная жилая застройка», «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежит установлению	10000
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков	в соответствии с документацией по планировке территории	
1.3	для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих Правил	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения	3	не подлежит установлению



	зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м		
3	количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:		
3.1	высота объектов капитального строительства, м	не подлежит установлению	18
3.2	количество этажей:		
3.2.1	для вида использования «Среднеэтажная жилая застройка», эт.	4	5
3.2.2	для вида использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», эт.	3	4
3.2.3	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для видов использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», «Среднеэтажная жилая застройка»	не подлежит установлению	40 %
4.2	для иных видов разрешённого использования	не подлежит установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	максимальная площадь встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 30 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования		

#### Индекс зоны Ж4

##### Зона объектов образования и дошкольного воспитания

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Образование и просвещение - код 3.5. - Дошкольное, начальное и среднее общее образование - код 3.5.1. - Историко-культурная деятельность - код 9.3.
2	Условно разрешенные виды использования	- Коммунальное обслуживание - код 3.1. - Бытовое обслуживание - код 3.3. - Магазины - код 4.4. - Обслуживание автотранспорта - код 4.9.
3	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Автостоянки для хранения индивидуальных легковых автомобилей; - Устройство площадок для празднеств и гуляний; - Благоустройство и озеленение; - Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж4

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	размеры земельных участков:		
1.1	для основных видов разрешенного использования:		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежит установлению	30000

1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков	в соответствии с документацией по планировке территории	
1.3	для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих Правил	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	не подлежит установлению
3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	40 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		
5.2	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 25 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования		

## ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

### Индекс зоны О1

#### Зона центральная общественно-деловая

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Общественное использование объектов капитального строительства - код 3.0.</li> <li>- Коммунальное обслуживание - код 3.1.</li> <li>- Социальное обслуживание - код 3.2.</li> <li>- Бытовое обслуживание - код 3.3.</li> <li>- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание - код 3.4.1.</li> <li>- Образование и просвещение - код 3.5.</li> <li>- Культурное развитие - код 3.6.</li> <li>- Религиозное использование - код 3.7.</li> <li>- Общественное управление - код 3.8.</li> <li>- Дошкольное, начальное и среднее общее образование - код 3.5.1.</li> <li>- Предпринимательство - код 4.0.</li> <li>- Деловое управление - код 4.1.</li> <li>- Магазины - код 4.4.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Банковская и страховая деятельность - код 4.5.</li> <li>- Общественное питание - код 4.6.</li> <li>- Гостиничное обслуживание - код 4.7.</li> <li>- Отдых (рекреация) - код 5.0.</li> <li>- Спорт - код 5.1.</li> <li>- Историко-культурная деятельность - код 9.3.</li> <li>- Общее пользование водными объектами - код 11.1.</li> </ul>
2	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Передвижное жилье - код 2.4.</li> <li>- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) - код 4.2.</li> <li>- Рынки - код 4.3.</li> <li>- Развлечения - код 4.8.</li> <li>- Выставочно-ярмарочная деятельность - код 4.10.</li> <li>- Обслуживание автотранспорта - код 4.9.</li> <li>- Объекты придорожного сервиса - код 4.9.1.</li> </ul>
3	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей;</li> <li>- Устройство площадок для празднеств и гуляний;</li> <li>- Благоустройство и озеленение;</li> <li>- Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.</li> </ul>

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне О1

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	100	20000
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	в соответствии с документацией по планировке территории	
1.3	для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих Правил		
	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются		
1.4	иные предельные размеры		
	не подлежит установлению		
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м		
	3	не подлежит установлению	
3	количество этажей зданий, строений, сооружений:		
3.1	для основных видов разрешенного использования, эт.		
	не подлежит установлению	3	

3.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для основных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	60 %
4.2	для иных видов разрешённого использования	не подлежит установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		
5.2	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 50 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования		

## Индекс зоны О2

### Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Спорт - код 5.1. - Историко-культурная деятельность - код 9.3. - Специальное пользование водными объектами - код 11.2. - Земельные участки (территории) общего пользования - код 12.0.
2	Условно разрешенные виды использования	- Коммунальное обслуживание - код 3.1. - Бытовое обслуживание - код 3.3. - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание - код 3.4.1. - Общественное питание - код 4.6. - Гостиничное обслуживание - код 4.7. - Обеспечение внутреннего правопорядка - код 8.3.
3	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей; - Устройство площадок для празднеств и гуляний; - Благоустройство и озеленение; - Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне О2

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	размеры земельных участков:		

1.1	площадь земельных участков, кв. м		
1.2	для основных видов разрешенного использования, кв. м	не подлежит установлению	20000
1.3	для иных видов разрешенного использования, кв. м	не подлежит установлению	5000
1.4	для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих Правил	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются	
1.5	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	не подлежит установлению
3	количество этажей зданий, строений, сооружений:		
3.1	для основных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	3
3.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для основных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	50 %
4.2	для иных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	50 %

## РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

### Индекс зоны Р1

#### Зона открытых пространств

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Отдых (рекреация)- код 5.0. - Туристическое обслуживание - код 5.2.1. - Охота и рыбалка - код 5.3. - Причалы для маломерных судов 5.4. - Поля для гольфа или конных прогулок - код 5.5. - Историко-культурная деятельность - код 9.3. - Водные объекты - код 11.0. - Специальное пользование водными объектами - код 11.2. - Земельные участки (территории) общего пользования - код 12.0.
2	Условно разрешенные виды использования(требующие специального согласования)	- Коммунальное обслуживание - код 3.1. - Религиозное использование - код 3.7. - Общественное питание - код 4.6.
3	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Размещение скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. - Размещение автостоянок.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Р1

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	размеры земельных участков:		
	площадь земельных участков, кв. м		
1.1	для основных видов разрешенного использования, кв. м	не подлежат установлению	100000
1.2	для иных видов разрешенного использования, кв. м	не подлежат установлению	5000
1.3	для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих Правил	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению	
3	количество этажей зданий, строений, сооружений		
3.1	для основных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	
3.2	для иных видов разрешенного	не подлежит	1

	использования, эт.	установлению	
4	Численность единовременных посетителей		
4.1	для видов использования «Земельные участки (территории) общего пользования» чел/га	не подлежит установлению	100
4.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для основных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	10%;
4.2	для иных видов разрешённого использования	не подлежит установлению	20 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		
5.2	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 50 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования		

## Индекс зоны Р2

### Зона природных ландшафтов

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Природно-познавательный туризм - код 5.2. - Историко-культурная деятельность - код 9.3. - Использование лесов - код 10.0. - Водные объекты - код 11.0. - Земельные участки (территории) общего пользования - код 12.0
2	Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования)	- Коммунальное обслуживание - код 3.1. - Социальное обслуживание - код 3.2. - Общественное питание - код 4.6. - Гостиничное обслуживание - код 4.7. - Отдых (рекреация) 5.0. - Туристическое обслуживание - код 5.2.1. - Причалы для маломерных судов 5.4
3	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Размещение скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства; - Размещение автостоянок

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне Р2

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры	Минимальное значение	Максимальное значение
-------	---	----------------------	-----------------------

	разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения		
1	размеры земельных участков, кв. м:	не подлежит установлению	100000
1.2	для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих Правил	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются	
1.3	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению	
3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению	1
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	10 %;
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		

## ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

### Индекс зоны П1

#### Зона промышленных, коммунальных предприятий V класса санитарной опасности

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты гаражного назначения - код 2.7.1.</li> <li>- Коммунальное обслуживание - код 3.1.</li> <li>- Обеспечение научной деятельности - код 3.9.</li> <li>- Деловое управление - код 4.1.</li> <li>- Обслуживание автотранспорта - код 4.9.</li> <li>- Объекты придорожного сервиса - код 4.9.1.</li> <li>- Производственная деятельность - код 6.0.</li> <li>- Легкая промышленность - код 6.3.</li> <li>- Фармацевтическая промышленность - код 6.3.1.</li> <li>- Пищевая промышленность - код 6.4.</li> <li>- Строительная промышленность - код 6.6.</li> <li>- Склады – код 6.9.</li> <li>- Обеспечение внутреннего правопорядка - код 8.3.</li> <li>- Историко-культурная деятельность - код 9.3.</li> </ul>
2	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Питомники - код 1.17.</li> <li>- Бытовое обслуживание - код 3.3.</li> <li>- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание - код 3.4.1.</li> <li>- Ветеринарное обслуживание - код 3.10.</li> <li>- Магазины - код 4.4.</li> <li>- Связь - код 6.8</li> </ul>



3	Вспомогательные виды разрешенного использования	- склады; - погрузочные терминалы; - газовые хранилища; - продовольственные склады; - размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей; - благоустройство и озеленение.
---	---	--

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне П1

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	размеры земельных участков:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежит установлению	100000
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежит установлению	5000
1.3	для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих Правил	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются	
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	не подлежит установлению
3	количество этажей зданий, строений, сооружений:		
3.1	для основных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	3
3.2	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для основных видов разрешенного использования	не подлежат установлению	60 %
4.2	для иных видов разрешенного использования	не подлежат установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов,		

	предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения
5.2	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 50 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования

## ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

### Индекс зоны ИТ1

#### Зона улиц и дорог

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Транспорт - код 7.0. - Железнодорожный транспорт - код 7.1. - Автомобильный транспорт - код 7.2. - Историко-культурная деятельность - код 9.3. - Земельные участки (территории) общего пользования - код 12.0.
2	Условно разрешенные виды использования	- Коммунальное обслуживание - код 3.1. - Обслуживание автотранспорта - код 4.9. - Объекты придорожного сервиса - код 4.9.1
3	Вспомогательные виды разрешенного использования	не подлежат установлению

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне ИТ1

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	размеры земельных участков:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежит установлению	
1.2	для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих Правил	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются	
1.3	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежат установлению	10000
1.4	иные предельные размеры	не подлежат установлению	
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	не подлежат установлению	
3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит	2

		установлению	
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		
5.2	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 30 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования		

### Индекс зоны ИТ2

#### Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Коммунальное обслуживание - код 3.1. - Энергетика - код 6.7. - Связь - код 6.8. - Историко-культурная деятельность - код 9.3. - Общее пользование водными объектами - код 11.1. - Специальное пользование водными объектами - код 11.2. - Гидротехнические сооружения - код 11.3
2	Условно разрешенные виды использования	не подлежат установлению
3	Вспомогательные виды разрешенного использования	не подлежат установлению

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

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	размеры земельных участков:		
1.1	для основных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежит установлению	
1.2	для иных видов разрешенного использования		
	площадь земельных участков, кв. м	в соответствии с документацией по планировке территории	
1.3	иные предельные размеры		
		не подлежат установлению	

2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	не подлежит установлению
3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению

## ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Индекс зоны С1

#### Зона сельскохозяйственного использования

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Сельскохозяйственное использование - код 1.0.</li> <li>- Растениеводство - код 1.1.</li> <li>- Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур - код 1.3.</li> <li>- Садоводство - код. 1.5.</li> <li>- Выращивание льна и конопли - код 1.6.</li> <li>- Животноводство - код 1.7.</li> <li>- Скотоводство - код 1.8.</li> <li>- Звероводство - код 1.9.</li> <li>- Птицеводство - код 1.10.</li> <li>- Свиноводство - код 1.11.</li> <li>- Пчеловодство - код 1.12.</li> <li>- Рыбоводство - код 1.13.</li> <li>- Научное обеспечение сельского хозяйства - код 1.14.</li> <li>- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - код 1.15.</li> <li>- Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках - код 1.16.</li> <li>- Питомники - код 1.17.</li> <li>- Обеспечение сельскохозяйственного производства - код 1.18.</li> <li>- Обеспечение внутреннего правопорядка - код 8.3.</li> <li>- Историко-культурная деятельность - код 9.3.</li> <li>- Земельные участки (территории) общего пользования - код 12.0.</li> <li>- Ведение огородничества - код 13.1.</li> <li>- Ведение садоводства - код 13.2.</li> <li>- Ведение дачного хозяйства - код 13.3</li> </ul>
2	Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Коммунальное обслуживание - код 3.1.</li> <li>- Обслуживание автотранспорта - код 4.9.</li> <li>- Энергетика - код 6.7;</li> <li>- Склады - код 6.8.</li> <li>- Транспорт - код 7.0</li> </ul>
3	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Склады;</li> <li>- Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей;</li> <li>- Благоустройство и озеленение.</li> </ul>

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне С1

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	размеры земельных участков:		
1.1	для основных видов разрешенного использования, кв. м; в соответствии с представленным обоснованием площади под дальнейшее использование		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежит установлению	300000
1.2	для вида использования «Животноводство»		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежит установлению	50000
1.3	для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих Правил	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются	
1.4	для иных видов разрешенного использования, кв. м		
	площадь земельных участков, кв. м	не подлежит установлению	
1.4	иные предельные размеры		
	не подлежат установлению		
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	не подлежит установлению
3	количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.	не подлежит установлению	2
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не подлежит установлению	60 %
5	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
5.1	объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения		
5.2	максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 30 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования		

## **ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ**

### **ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА**

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ и Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ.

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органов местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям соответствующих поселений органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (**береговая полоса**) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

7. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

### **СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ УГОДЬЯ**

Порядок использования и охраны сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения определяется Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ.

### **ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА**

Порядок использования и охраны земель лесного фонда определяется Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ и лесным законодательством.

### **ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ**

Порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий и объектов определяется Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ.

### **ЗЕМЛИ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ**

Порядок использования и охраны земель обороны и безопасности определяется Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ.

## **Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (статья 26 настоящих Правил), осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 28 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий, указанных в настоящей статье.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте зон с особыми условиями использования территорий (статья 27 настоящих Правил), чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

### **Статья 21.1. Перечень зон с особыми условиями использования территорий**

Н-1	Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
Н-2	Санитарный разрыв от объектов транспортной инфраструктуры
Н-3	Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры
Н-4	Водоохранная зона
Н-5	Прибрежная защитная полоса
Н-6	Береговая полоса
Н-7	Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 1 пояса
Н-8	Придорожная полоса

## **Статья 21.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон**

### **Н-1 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов

отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне 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.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

## **Н-2 САНИТАРНЫЙ РАЗРЫВ ОТ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

## **Н-3 ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.
- «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 № 160.
- «Правила охраны магистральных трубопроводов», утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 г. № 9.
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

## **Н-4 ВОДООХРАННАЯ ЗОНА**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:



- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения).
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 4 настоящих Правил.

В границах водоохраных зон запрещаются:

- 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.

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для рек, ручьев протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

## **Н-5 ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах».
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения).
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями для водоохраных зон, запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

## **Н-6 БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения).
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

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

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

## **Н-7 ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ПИТЬЕВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ 1 ПОЯСА**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 30 марта 1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения».

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается 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.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации, или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны 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.

В зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1-го пояса запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин, и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

## **Н-8 ПРИДОРОЖНАЯ ПОЛОСА**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 08 ноября 2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильных дорог объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей без разрешения на строительство (в случае, если для строительства или реконструкции указанных объектов требуется выдача разрешения на строительство), без предусмотренного согласия владельца автомобильной дороги или с нарушением технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, по требованию органа, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, и (или) владельцев автомобильных дорог обязаны прекратить осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей, осуществить снос незаконно возведенных объектов и сооружений и привести автомобильные дороги в первоначальное состояние. В случае отказа от исполнения таких требований владельцы автомобильных дорог выполняют работы по ликвидации возведенных объектов или сооружений с последующей компенсацией затрат на выполнение этих работ за счет лиц, виновных в незаконном возведении указанных объектов, сооружений, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Порядок осуществления владельцем автомобильной дороги мониторинга соблюдения технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере дорожного хозяйства.

## **Статья 21.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и

решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также - земли), водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц.

Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков.

В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении которых не проведен государственный кадастровый учет.

Границы территории объекта культурного наследия, за исключением границ территории объекта археологического наследия, определяются проектом границ территории объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учетом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития.

Границы территории объекта археологического наследия определяются на основании археологических полевых работ.

Проект границ территории объекта культурного наследия оформляется в графической форме и в текстовой форме (в виде схемы границ).

Требования к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия

Границы территории выявленного объекта культурного наследия утверждаются актом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации.

**ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.  
КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИЙ**

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
**СЕЛИВАНОВСКОЕ  
 СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
 ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
 И ЗАСТРОЙКИ**

Карта градостроительного зонирования

ЛАДОЖСКОЕ  
 ОЗЕРО

Потанинское  
 сельское  
 поселение

пос.  
**Селиваново**

Сясьстрояское  
 городское  
 поселение

Колчановское  
 сельское  
 поселение

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

О Общественно-деловая зона

**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Р-1 Зона скверов, парков, бульваров

Р-2 Зона природного ландшафта

Р-3 Зона отдыха, занятий физической культурой и спортом

Р-4 Зона объектов отдыха и туризма

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

П-1 Зона производственных объектов

П-2 Коммунально-складская зона

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

И Зона инженерной инфраструктуры

Т Зона транспортной инфраструктуры

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

СХ-1 Зона сельскохозяйственного назначения

СХ-2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

СХ-3 Зона садоводства

СХ-4 Зона опорядочивания

СХ-5 Зона дачного хозяйства

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

СП-1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями

СЗ Зона санитарно-защитного назначения

**ГРАНИЦЫ**

— граница муниципального образования Селивановское сельское поселение

— граница населенных пунктов

— граница земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет

**ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ  
 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ  
 НЕ УСТАНОВЛЕНА**

Земли водного фонда

Земли лесного фонда

Земли сельскохозяйственного назначения



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

# СЕЛИВАНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ФРАГМЕНТ 2 (ДЕР.НИЗИНО)

ДЕР.НИЗИНО



- ГРАНИЦЫ**
- граница муниципального образования Селивановское сельское поселение
  - граница населенных пунктов
  - граница земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет

**ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ**

- Земли водного фонда
- Земли лесного фонда
- Земли сельскохозяйственного назначения

- ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
  - Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
- О Общественно-деловая зона
- ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- Р-1 Зона скверов, парков, бульваров
  - Р-2 Зона природного ландшафта
  - Р-3 Зона отдыха, занятий физической культурой и спортом
  - Р-4 Зона объектов отдыха и туризма
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
- П-1 Зона производственных объектов
  - П-2 Коммунально-складская зона
- ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- И Зона инженерной инфраструктуры
  - Т Зона транспортной инфраструктуры
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- Сх-1 Зона сельскохозяйственного назначения
  - Сх-2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
  - Сх-3 Зона садоводства
  - Сх-4 Зона огородничества
  - Сх-5 Зона дачного хозяйства
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- Сп-1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями
  - С3 Зона санитарно-защитного назначения



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
**СЕЛИВАНОВСКОЕ**  
**СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**  
 ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
 ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
 КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
 ФРАГМЕНТ 3 (ДЕР. НИЗИНО)

- ГРАНИЦЫ**
- граница муниципального образования Селивановское сельское поселение
  - граница населенных пунктов
  - граница земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет

**ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ  
 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ  
 РЕГЛАМЕНТЫ  
 НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ**

- Земли водного фонда
- Земли лесного фонда
- Земли сельскохозяйственного назначения

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

- О-1 Общественно-деловая зона

**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

- Р-1 Зона скверов, парков, бульваров
- Р-2 Зона природного ландшафта
- Р-3 Зона отдыха, занятий физической культурой и спортом
- Р-4 Зона объектов отдыха и туризма

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

- П-1 Зона производственных объектов
- П-2 Коммунально-складская зона

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ  
 ИНФРАСТРУКТУРЫ**

- И Зона инженерной инфраструктуры
- Т Зона транспортной инфраструктуры

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
 ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

- СХ-1 Зона сельскохозяйственного назначения
- СХ-2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
- СХ-3 Зона садоводства
- СХ-4 Зона огородничества
- СХ-5 Зона дачного хозяйства

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

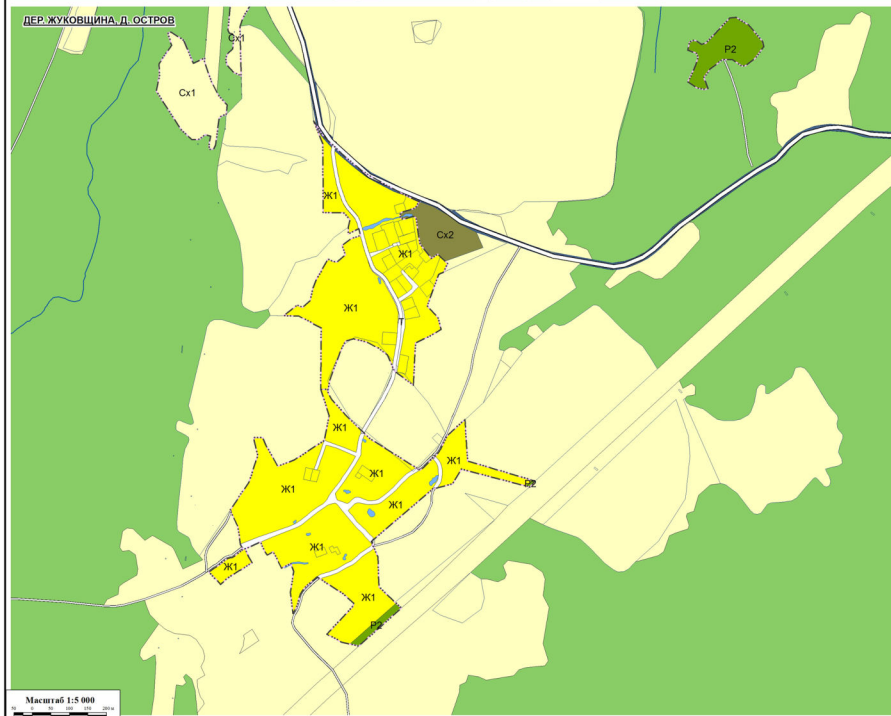
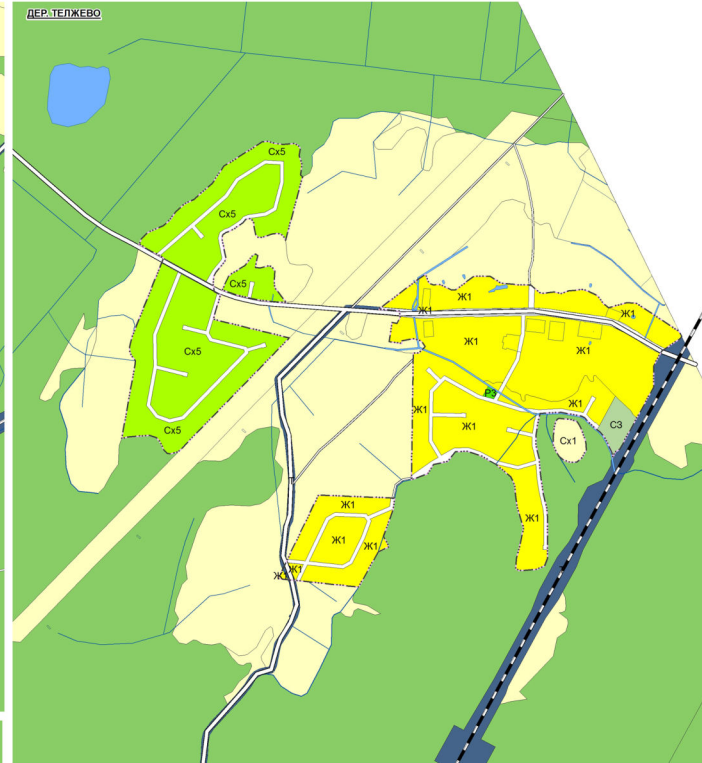
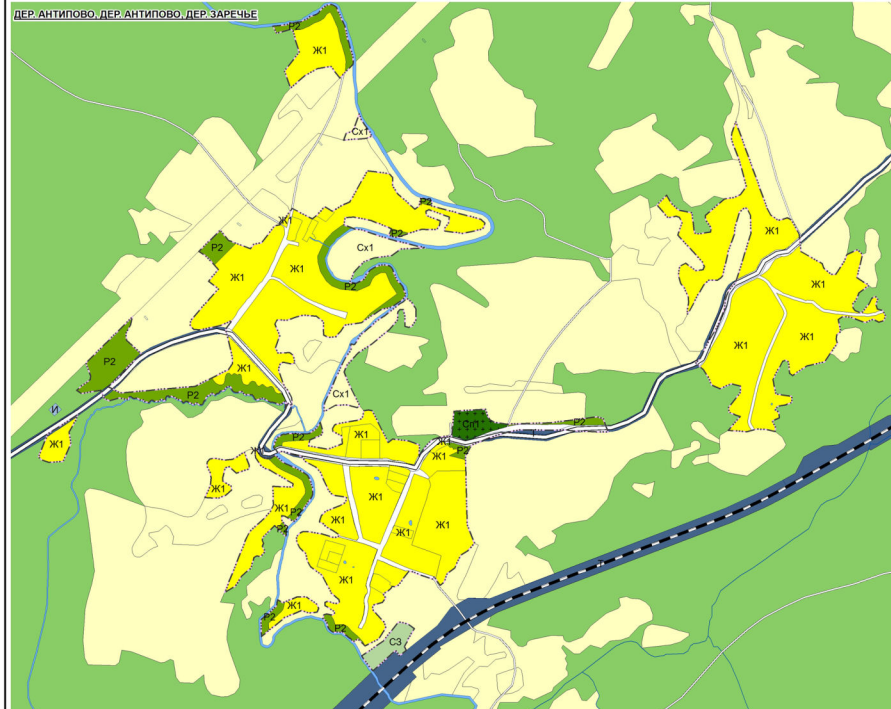
- Сп-1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями
- СЗ Зона санитарно-защитного назначения



**Выявленные объекты культурного наследия**

Номер (на карте)	Наименование объекта культурного наследия с указанием объектов, входящих в его состав	Местонахождение объекта культурного наследия	Акт органа государственной власти о его постановке на государственный учет	Актуализированный адрес объекта культурного наследия <sup>1</sup>
1	Сверский канал (бывший канал Александра I)	Волховский район, от р. Сясь до р. Спирь	Акт постановления на учет № 3-9 от 23.04.1992	Волховский муниципальный район, от р. Сясь до р. Спирь
2	Новосиерский канал (канал Александра III)	Волховский район, от р. Сясь до р. Спирь	Акт постановления на учет № 3-9 от 23.04.1992	Волховский муниципальный район, от р. Сясь до р. Спирь

<sup>1</sup> Подготовлено в составе генерального плана в 2015 г.

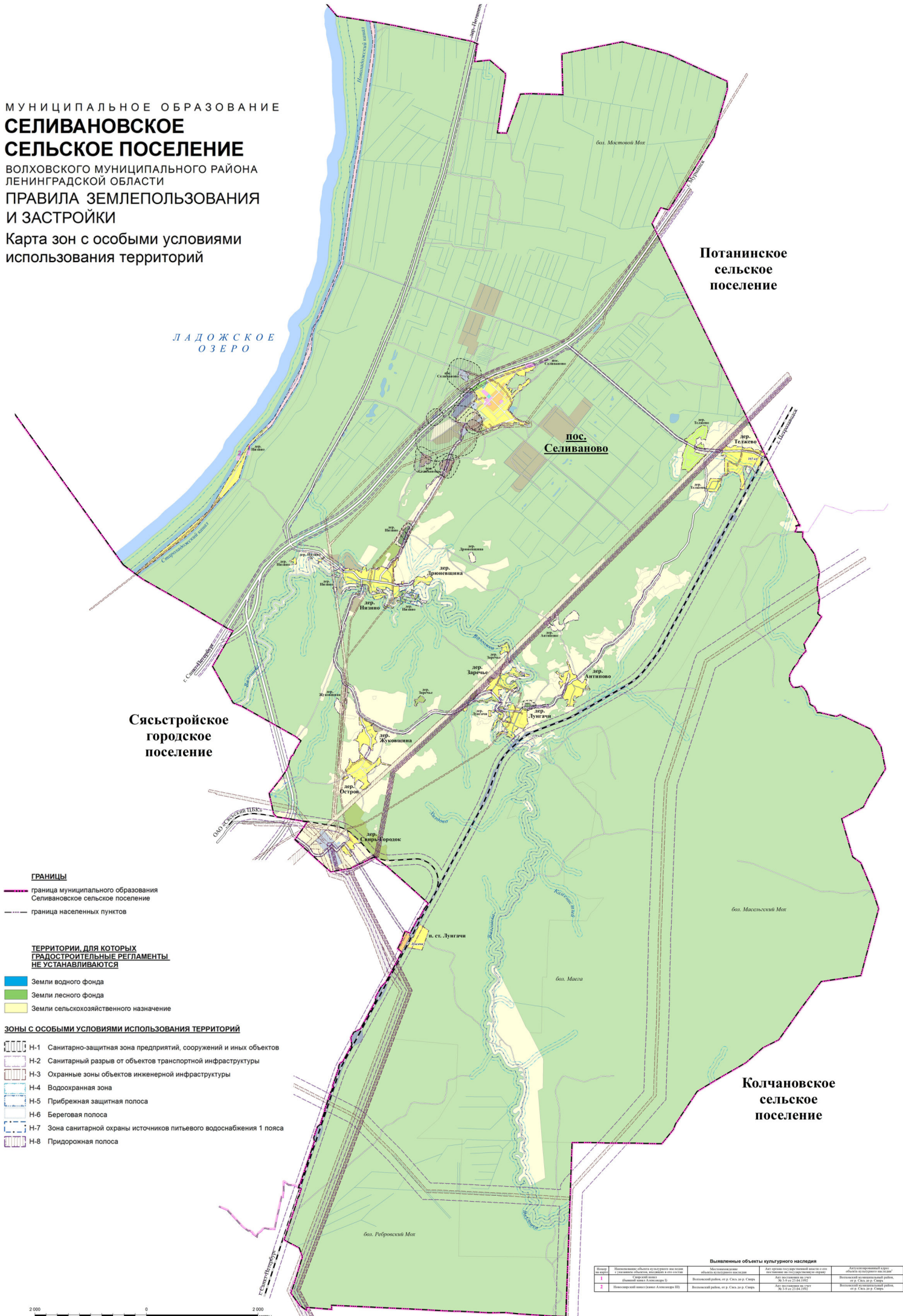


- ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
  - Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
  - ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
  - О Общественно-деловая зона
  - ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
  - Р-1 Зона скверов, парков, бульваров
  - Р-2 Зона природного ландшафта
  - Р-3 Зона отдыха, занятий физической культурой и спортом
  - Р-4 Зона объектов отдыха и туризма
  - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
  - П-1 Зона производственных объектов
  - П-2 Коммунально-складская зона
  - ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
  - И Зона инженерной инфраструктуры
  - Т Зона транспортной инфраструктуры
- ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ**
- Земли водного фонда
  - Земли лесного фонда
  - Земли сельскохозяйственного назначения
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- Сх-1 Зона сельскохозяйственного назначения
  - Сх-2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
  - Сх-3 Зона садоводства
  - Сх-4 Зона огородничества
  - Сх-5 Зона дачного хозяйства
  - ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
  - Сп-1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями
  - СЗ Зона санитарно-защитного назначения
- ГРАНИЦЫ**
- граница муниципального образования Селивановское сельское поселение
  - граница населенных пунктов
  - граница земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
**СЕЛИВАНОВСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ**

Карта зон с особыми условиями  
использования территорий



**ГРАНИЦЫ**  
 - граница муниципального образования Селивановское сельское поселение  
 - граница населенных пунктов

**ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ  
НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ**  
 - Земли водного фонда  
 - Земли лесного фонда  
 - Земли сельскохозяйственного назначения

**ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**  
 Н-1 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов  
 Н-2 Санитарный разрыв от объектов транспортной инфраструктуры  
 Н-3 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры  
 Н-4 Водоохранная зона  
 Н-5 Прибрежная защитная полоса  
 Н-6 Береговая полоса  
 Н-7 Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 1 пояса  
 Н-8 Придорожная полоса



**Потанинское  
сельское  
поселение**

**Сясстройское  
городское  
поселение**

**Колчановское  
сельское  
поселение**

Выявленные объекты культурного наследия			
№ п/п	Наименование объекта культурного наследия (наименование объекта, координаты и адрес объекта)	Муниципальное образование (район)	Адрес (муниципальное образование, район, ст. п/с, д. п/с)
1	Сельский храм (деревянный)	Волховский район, ст. п/с д. п/с Сель	Адрес: волховский район, ст. п/с д. п/с Сель, д. п/с 21.04.04.001
2	Исторический парк (парк Александра III)	Волховский район, ст. п/с д. п/с Сель	Адрес: волховский район, ст. п/с д. п/с Сель, д. п/с 21.04.04.002

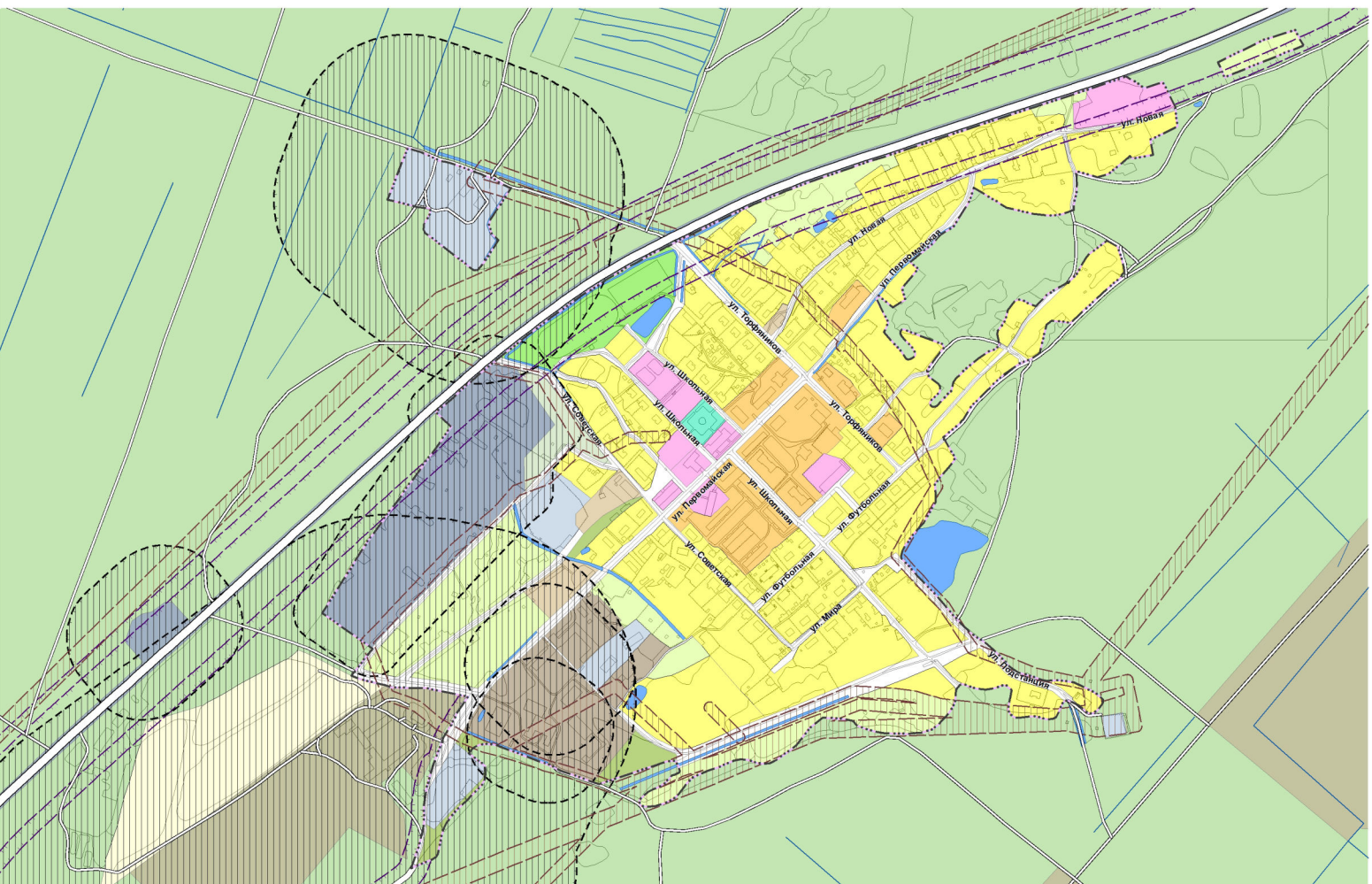
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

# СЕЛИВАНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ



КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ  
ФРАГМЕНТ 1 (ПОС. СЕЛИВАНОВО)






### ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

-  N-1 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
-  N-2 Санитарный разрыв от объектов транспортной инфраструктуры
-  N-3 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры
-  N-4 Водоохранная зона
-  N-5 Прибрежная защитная полоса
-  N-6 Береговая полоса
-  N-7 Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 1 пояса
-  N-8 Придорожная полоса

### ГРАНИЦЫ

-  граница муниципального образования Селивановское сельское поселение
-  граница населенных пунктов

### ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ

-  Земли водного фонда
-  Земли лесного фонда
-  Земли сельскохозяйственного назначения



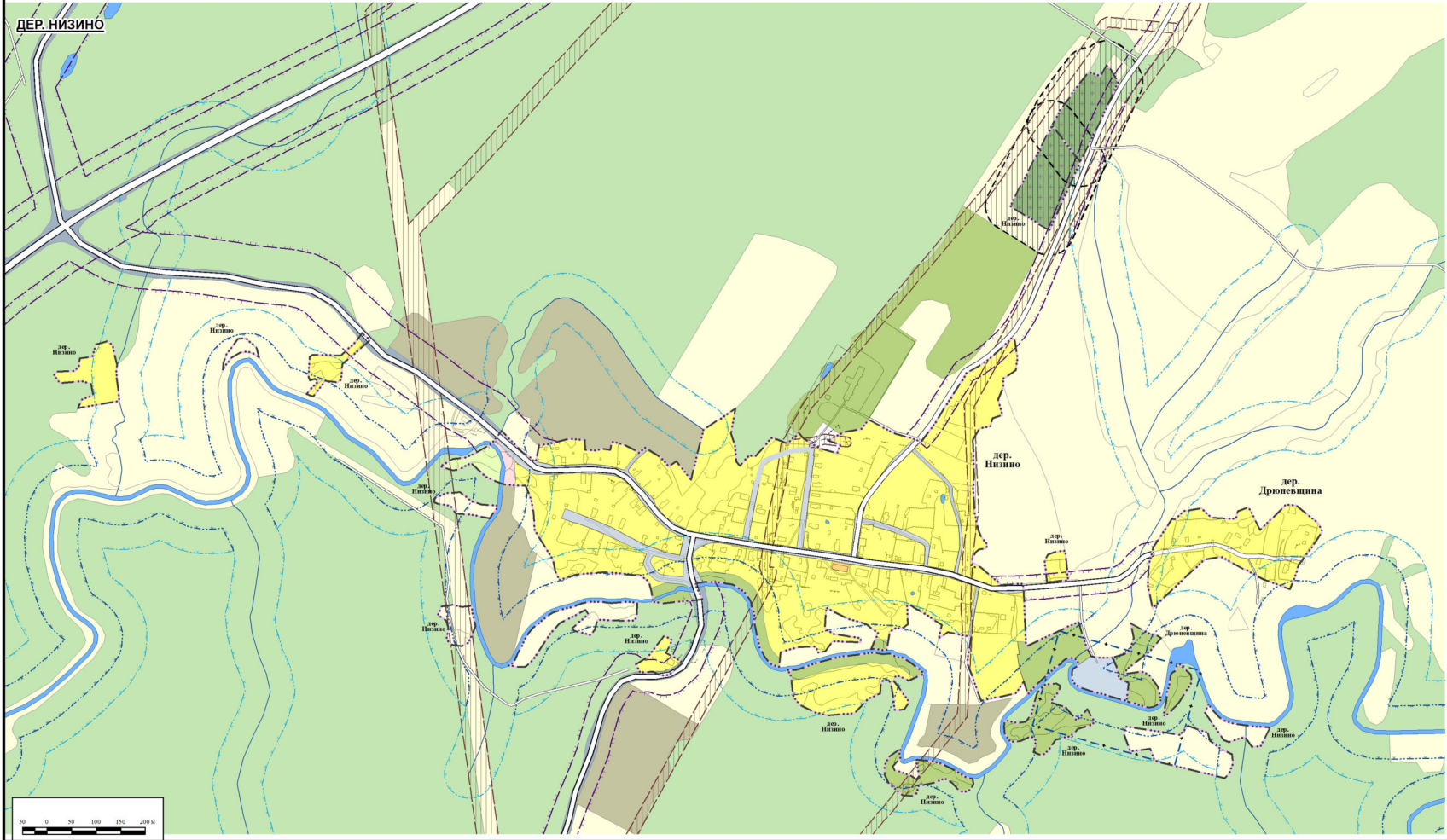
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
**СЕЛИВАНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**  
 ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

КАРТА ЗОН С ОСОБИМИ  
 УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
 ТЕРРИТОРИЙ. ФРАГМЕНТ 2  
 (ДЕР.НИЗИНО)

**ГРАНИЦЫ**  
 — граница муниципального образования  
 — граница Селивановское сельское поселение  
 — граница населенных пунктов

**ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ  
 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ  
 РЕГЛАМЕНТЫ  
 НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ**  
 — Земли водного фонда  
 — Земли лесного фонда  
 — Земли сельскохозяйственного назначения

**ЗОНЫ С ОСОБИМИ УСЛОВИЯМИ  
 ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**  
 N-1 Санитарно-защитная зона предприятий,  
 сооружений и иных объектов  
 N-2 Санитарный разрыв от объектов  
 транспортной инфраструктуры  
 N-3 Охранные зоны объектов  
 инженерной инфраструктуры  
 N-4 Водоохранная зона  
 N-5 Прибрежная защитная полоса  
 N-6 Береговая полоса  
 N-7 Зона санитарной охраны источников  
 питьевого водоснабжения 1 пояса  
 N-8 Придорожная полоса



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

# СЕЛИВАНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА



ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ




КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

ФРАГМЕНТ 3 (ДЕР. НИЗИНО)









### ГРАНИЦЫ

-  граница муниципального образования Селивановское сельское поселение
-  граница населенных пунктов

### ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ

-  Земли водного фонда
-  Земли лесного фонда
-  Земли сельскохозяйственного назначения

### ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

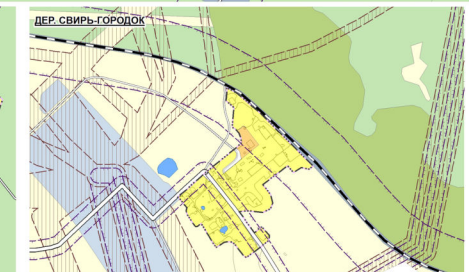
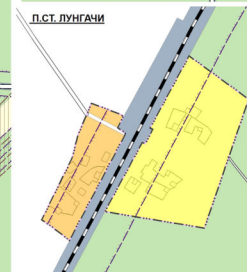
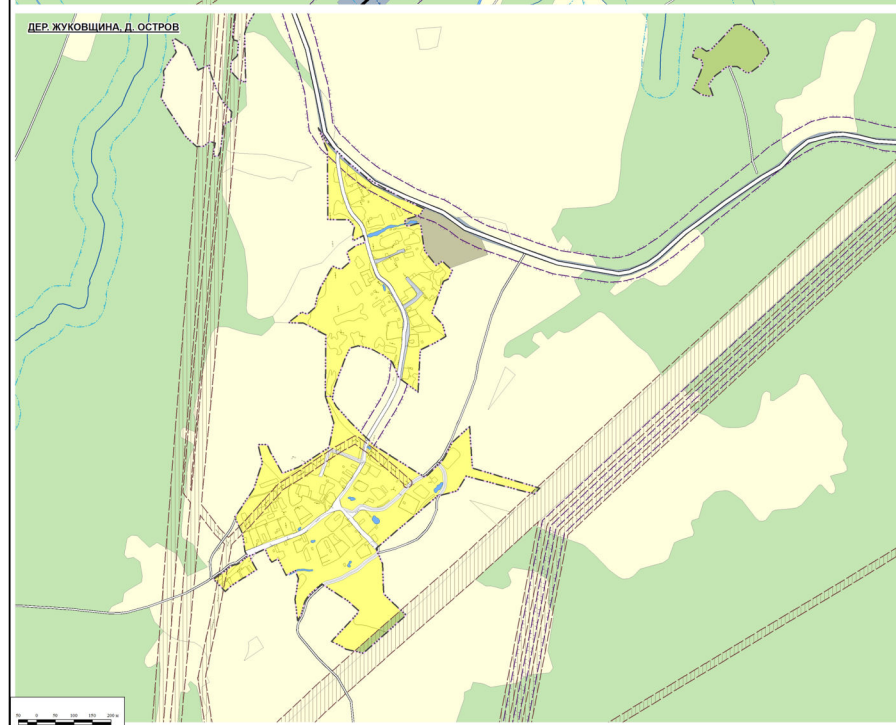
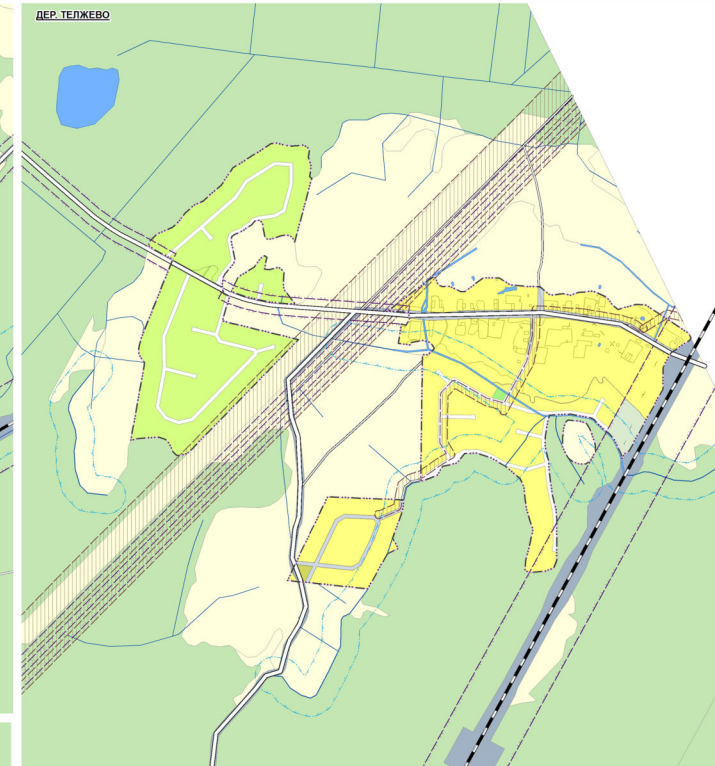
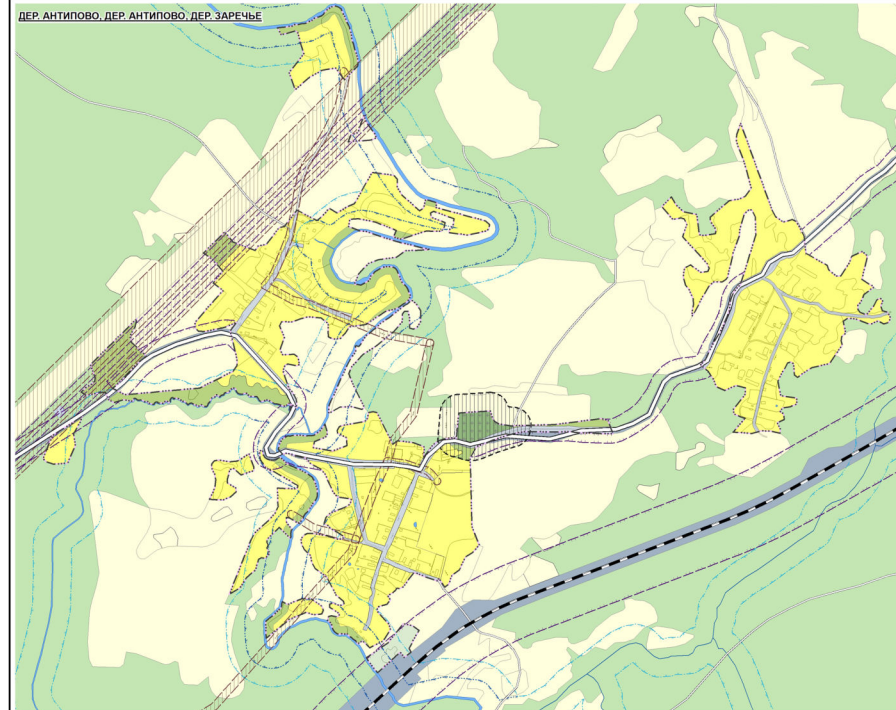
-  Н-1 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
-  Н-2 Санитарный разрыв от объектов транспортной инфраструктуры
-  Н-3 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры
-  Н-4 Водоохранная зона
-  Н-5 Прибрежная защитная полоса
-  Н-6 Береговая полоса
-  Н-7 Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 1 пояса
-  Н-8 Придорожная полоса

### Выявленные объекты культурного наследия

Номер на карте	Наименование объекта культурного наследия с указанием объектов, входящих в его состав	Местонахождение объекта культурного наследия	Акт органа государственной власти о его постановке на государственную охрану	Актуализированный адрес объекта культурного наследия <sup>1</sup>
1	Свицкий канал (бывший канал Александра I)	Волховский район, от р. Сясь до р. Свирь	Акт постановки на учет № 3-9 от 23.04.1992	Волховский муниципальный район, от р. Сясь до р. Свирь
2	Новосицкий канал (канал Александра III)	Волховский район, от р. Сясь до р. Свирь	Акт постановки на учет № 3-9 от 23.04.1992	Волховский муниципальный район, от р. Сясь до р. Свирь

<sup>1</sup> Подготовлено в составе генерального плана в 2015 г.





- ГРАНИЦЫ**
- граница муниципального образования Селивановское сельское поселение
  - граница населенных пунктов
- ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ**
- Земли водного фонда
  - Земли лесного фонда
  - Земли сельскохозяйственного назначения
- ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**
- Н-1 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
  - Н-2 Санитарный разрыв от объектов транспортной инфраструктуры
  - Н-3 Охраняемые зоны объектов инженерной инфраструктуры
  - Н-4 Водоохранная зона
  - Н-5 Прибрежная защитная полоса
  - Н-6 Береговая полоса
  - Н-7 Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 1 пояса
  - Н-8 Придорожная полоса

