



НЕДЕЛЯ

№ 48(99)

16 ОКТЯБРЯ 2014

нашего города

Официальное печатное издание МО «Кировск» • еженедельная общественная городская газета г. Кировска и п. Молодцово **12+**



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГЛАВЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КИРОВСК»
КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

от 14 октября 2014 года № 3

О назначении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области (новая редакция)

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом РФ, Уставом муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области (новая редакция), утвержденным решением совета депутатов МО Кировское городское поселение от 22 ноября 2012 года № 83, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании Кировское городское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, утвержденным решением Совета депутатов МО Кировское городское поселение от 16 ноября 2006 года № 93, постановлением администрации МО Кировское городское поселение от 20.11.2009 г. №717 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Кировское городское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области», постановлением администрации МО «Кировск» от 06.10.2014 г. №604 «О принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области (новая редакция)», постановляю:

1. Назначить публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области (новая редакция) (далее – Правила землепользования и застройки).

2. Установить:

2.1. Публичные слушания проводятся на всей территории МО «Кировск».

2.2. Срок проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более чем четыре месяца.

2.3. Дата, время и место проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки определяются Комиссией по землепользованию и застройке МО «Кировск».

3. Комиссии по землепользованию и застройке МО «Кировск»:

3.1. Оповестить жителей о дате, времени и месте проведения публичных слушаний путем опубликования информационного сообщения в официальном печатном издании МО «Кировск» и на официальном сайте МО «Кировск» в сети Интернет.

3.2. Провести публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области (новая редакция) в соответствии с настоящим постановлением.

4. Предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки МО «Кировск» могут быть представлены заинтересованными лицами в письменной форме в Комиссию по землепользованию и застройке, по адресу: Ленинградская область, г.Кировск, ул.Новая, д.1, каб.43, с момента публикации информации в газете «Неделя нашего города» по 17.12.2014 г., по рабочим дням с 9 ч. 00 мин. до 17 ч. 00 мин., обеденный перерыв с 13.00 до 14.00.

5. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте МО «Кировск» в сети Интернет.

Глава муниципального образования

М.В.Лашков

ПРОЕКТ

Приложение 1

к решению Совета депутатов муниципального образования «Кировск»

Кировского муниципального района Ленинградской области

от _____ № _____

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КИРОВСК»
КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.	2
Глава 1. Общие положения.	2
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки	2
Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки.	3
Статья 3. Общие положения о градостроительных регламентах и Карте градостроительного зонирования.	3
Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании	4
Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	4
Статья 5. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку.	4
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке	4
Статья 7. Органы местного самоуправления и органы государственного контроля, регулирующие землепользование и застройку территории муниципального образования	4
Глава 3. Порядок землепользования и застройки	4
Статья 8. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки, установленного настоящими Правилами.	4
Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	5

Статья 10. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	5
Статья 11. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства	5
Статья 12. Разрешение на строительство	5
Статья 13. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам	6
Статья 14. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	6
Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	6
Статья 16. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	7
Статья 17. Изъятие (в том числе путём выкупа) земельных участков для муниципальных нужд	7
Статья 18. Использование публичных сервитутов	7
Статья 19. Использование земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством	7
Глава 4. Порядок градостроительной подготовки и формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим или юридическим лицам	8
Статья 20. Общие положения о подготовке документации по планировке территории	8
Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства	8
Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции.	8
Статья 23. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства	9
Статья 24. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях.	9
Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения	9
Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	10
Статья 26. Цели и основания проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	10
Статья 27. Обязательность проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	10
Статья 28. Органы, уполномоченные принимать решения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	10
Статья 29. Органы, уполномоченные на проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	10
Статья 30. Общие требования к проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.	10
Глава 6. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.	10
Статья 31. Основания внесения изменений в настоящие Правила и лица, инициирующие внесение изменений	10
Статья 32. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки	10
Глава 7. Ответственность за нарушение настоящих Правил	11
Статья 33. Ответственность за нарушение настоящих Правил	11
Статья 34. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования	11
ЧАСТЬ II. Карта градостроительного зонирования	11
Статья 35. Карта границ территориальных зон и границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	11
Статья 36. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий	11
Статья 37. Карта границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений.	11
ЧАСТЬ III. Градостроительные регламенты	11
Глава 8. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Общие положения	11
Статья 38. Перечень территориальных зон	11
Статья 39. Структура градостроительных регламентов в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	13
Статья 40. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	13
Статья 41. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	13
Статья 42. Предельные параметры земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством, и объектов, располагаемых на них.	13
Статья 43. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	13
Статья 44. Минимальная доля озелененной территории земельных участков	13
Статья 45. Максимальная этажность и высота зданий, строений, сооружений	14
Статья 46. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	14
Статья 47. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	14
Статья 48. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	14
Глава 9. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам	14
§1. Жилые зоны	14

Статья 49. Зона застройки индивидуальными жилыми домами	14
Статья 50. Зона малоэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами	15
Статья 51. Зона среднеэтажной жилой застройки	16
Статья 52. Зона многоэтажной жилой застройки	17
§2. Общественно-деловые зоны.	18
Статья 53. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки	18
Статья 54. Зона размещения объектов социального назначения	19
Статья 55. Зона культовых сооружений	19
§3. Зоны рекреационного назначения	20
Статья 56. Зона зелёных насаждений общего пользования	20
Статья 57. Зона спортивных сооружений	20
Статья 58. Зона объектов отдыха, досуга и санаторно-курортного лечения	21
Статья 59. Прибрежная зона	21
§4. Производственные зоны	21
Статья 60. Коммунально-складская зона	21
Статья 61. Зона производственных предприятий IV-V классов опасности с включением объектов общественно-деловой застройки	22
Статья 62. Зона производственных предприятий III-V классов опасности	23
§5. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	23
Статья 63. Зона объектов инженерной инфраструктуры	23
Статья 64. Зона улично-дорожной сети	24
Статья 65. Зона объектов транспортной инфраструктуры	24
Статья 66. Зона объектов водного транспорта	24
Статья 67. Зона деловой активности при транспортных узлах	25
§6. Зоны специального назначения	25
Статья 68. Зона кладбищ	25
Статья 69. Зона объектов размещения отходов потребления	26
Статья 70. Зона зелёных насаждений, выполняющих специальные функции	26
§7. Зоны сельскохозяйственного назначения	26
Статья 71. Зона ведения садоводства и огородничества	26
Статья 72. Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства	27
Глава 10. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	27
Статья 73. Перечень зон с особыми условиями использования территорий	27
Статья 74. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос, установленных в границах водоохранных зон	27
Статья 75. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов	28
Статья 76. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	28
Статья 77. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части охранных зон линий электропередач	28
Статья 78. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия	28

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

Понятия и сокращения, используемые в Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области (далее - Правила), применяются в следующем значении:

МО «Кировск» - муниципальное образование «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области. Понятия «муниципальное образование», «поселение» равнозначны.

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

водоохранная зона - территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

встроенное нежилое помещение - помещение, располагаемое в габаритах жилого дома с выступом за его пределы не более чем на 1,5 м;

встроенно-пристроенное нежилое помещение - помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м;

градоостроительная деятельность - деятельность по развитию территории поселения осуществляемая в виде территориального планирования, градоостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градоостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градоостроительных регламентов;

градоостроительный план земельного участка - вид документации по планировке территории, подготавливаемый применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам. Форма, содержание и порядок подготовки градоостроительного плана земельного участка устанавливается федеральными органами власти;

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

жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);

жилое здание (жилой дом) - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. К жилым зданиям (домам) относятся жилые дома постоянного типа, общежития, приюты, дома маневренного фонда, дома-интернаты для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальные дома для одиноких престарелых, детские дома, интернаты при школах и школы-интернаты, другие дома (системы социального обслуживания населения, фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, для социальной защиты граждан);

земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

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;

застройка - создание путем строительства или реконструкции на земельном участке объектов капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;

здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

землепоземельщик - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

землепользование - использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

коэффициент застройки - отношение площади застройки объектов капитального строительства к площади земельного участка;

коэффициент плотности застройки (коэффициент использования территории) - отношение площади всех этажей объектов капитального строительства к площади земельного участка;

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

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

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

линии градостроительного регулирования - границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями (красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков; границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений);

малоэтажный жилой дом - жилой дом с этажностью до 4 этажей;

многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

многоэтажный жилой дом - жилой дом с этажностью 9 и более этажей;

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

объект индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом) - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

объект капитального строительства - существующее и планируемое к строительству здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объект культурного наследия - объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования а также объекты археологического наследия;

объекты недвижимого имущества (недвижимость) - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

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

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление от градоостроительного регламента для конкретного земельного участка;

парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

площадь застройки объектов капитального строительства - площадь горизонтального сечения по внешнему обводу объекта капитального строительства на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы (площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под таким объектом капитального строительства, включаются в площадь застройки);

площадь здания - определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный). В площадь здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий и галерей. В площадь здания отдельно включается также площадь открытых неотопляемых планировочных элементов здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий и т.п.). Площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях более 36 м² следует включать в площадь здания в пределах только одного этажа;

площадь этажа - площадь, измеренная в пределах внутренних поверхностей наружных стен объекта капитального строительства на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола (площадь этажа при наклонных наружных стенах измеряется на уровне пола);

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

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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

публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными органами местного самоуправления, или принимаемыми уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

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

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

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

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

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

санитарно-защитная зона – специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер СЗЗ обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами;

санитарный разрыв – зона с особыми условиями использования территории, размер которой определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Санитарный разрыв имеет режим санитарно-защитной зоны, но не требует разработки проекта его организации. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.);

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

среднеэтажный жилой дом – жилой дом с этажностью 5-8 этажей;

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

строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений* (далее – **технические регламенты**) – экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации. Являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проек-

* В соответствии со статьей 6 закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» № 191-ФЗ, до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

ной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

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

частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием (независимо от его высоты), а также междуетажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются;

Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ), вводят на территории МО «Кировск» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении территории муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории муниципального образования;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- соблюдение всеми субъектами градостроительных отношений запретов и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории МО «Кировск».

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории МО «Кировск» и установлению градостроительных регламентов;
- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке;
- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- подготовке документации по планировке территории;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и на условно-разрешенный вид использования земельных участков;
- установлению и изменению границ территорий общего пользования;
- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту Генерального плана МО «Кировск»);
- контролю за использованием земельных участков, а также за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства, применению санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- внесению изменений в настоящие Правила.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;
- иными муниципальными правовыми актами МО «Кировск» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Общие положения о градостроительных регламентах и Карте градостроительного зонирования

1. На территории МО «Кировск» выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на Карте градостроительного зонирования. Для территориальных зон определены градостроительные регламенты, действие которых распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон (за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом РФ).

2. Карта градостроительного зонирования имеет в своем составе:

- Карту границ территориальных зон (статья 35 настоящих Правил);
- Карту границ зон с особыми условиями использования территорий (статья 36 настоящих Правил);
- Карту границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений (статья 37 настоящих Правил).

3. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом РФ;
- 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 4) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов;
- границе муниципального образования;

- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

5. В пределах территориальных зон выделены подзоны с одинаковыми видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров. Границы таких подзон отображены на Карте границ территориальных зон.

6. Подзоны, отличающиеся по предельной этажности и высоте зданий, строений, сооружений образуются на основе сочетания границ территориальных зон и подзон, установленных на Карте границ действия предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений.

7. На Карте границ зон с особыми условиями использования территорий выделяются зоны, для которых определены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия, разрешаемые и (или) запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Также на Карте границ зон с особыми условиями использования территорий отображаются зоны охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

8. Применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны статьями 49-72 настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в статьях 73-78 настоящих Правил.

9. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ территории МО «Кировск», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции;
- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая муниципальные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

10. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

11. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны.

12. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, транспортные коммуникации (дороги, проезды и т.п.), обеспечивающие реализацию разрешенного использования отдельных земельных участков являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам и требованиям законодательства к их размещению.

13. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территориальной зоны, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных зон или иных ограничений, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация МО «Кировск» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил и бесплатного распространения их копий в официальном печатном издании МО «Кировск»;
- публикации настоящих Правил на официальном сайте МО «Кировск» в сети Интернет;
- предоставления настоящих Правил в библиотеки на территории МО «Кировск»;
- информирования населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях настоящих Правил;
- создания условий для ознакомления заинтересованных лиц с настоящими Правилами в администрации МО «Кировск»;
- направления настоящих Правил в органы местного самоуправления муниципального района для размещения в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях муниципальных районов с целью обеспечения органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и в порядке, предусмотренном в главе 5 настоящих Правил.

Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 5. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

В соответствии с законодательством, настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты МО «Кировск», регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются администрацию Кировского муниципального района Ленинградской области с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;
- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соот-

ветствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства; - являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, инициируют формирование земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

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

2. Комиссия формируется на основании постановления администрации МО «Кировск» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими её деятельность.

3. Комиссия по землепользованию и застройке:

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных главой 5 настоящих Правил, ведет протоколы указанных публичных слушаний;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 32 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- подготавливает рекомендации главе администрации МО «Кировск» 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 органов местного самоуправления МО «Кировск», касающихся вопросов землепользования и застройки.

4. Председателем Комиссии является заместитель главы администрации МО «Кировск».

5. Персональный состав Комиссии и его изменение утверждается постановлением администрации МО «Кировск».

6. В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации МО «Кировск» в области архитектуры, управления имуществом и земельными ресурсами, экономики и инвестиций, правовой работы, иных подразделений.

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

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

9. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

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

11. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

12. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

13. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 7. Органы местного самоуправления и органы государственного контроля, регулирующие землепользование и застройку территории муниципального образования

1. В соответствии с законодательством, иными муниципальными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- администрация МО «Кировск»;
 - администрация Кировского муниципального района Ленинградской области, в случае наделения соответствующими полномочиями;
 - органы государственного контроля и надзора.
2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации МО «Кировск» входят:

- подготовка для Совета депутатов МО «Кировск» регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;
 - содействие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;
 - согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам;
 - обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии с настоящими Правилами;
 - обеспечение возможности предоставления заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
 - иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.
3. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

4. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный государственный орган по охране и использованию объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Глава 3. Порядок землепользования и застройки

Статья 8. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки, установленных настоящими Правилами

1. Регулирование органами местного самоуправления МО «Кировск» землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами МО «Кировск» в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

2. Действие порядка землепользования и застройки, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

- ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
 - проведения переустройства и (или) перепланировки жилых помещений;
 - замены инженерного и технологического оборудования.
- Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов и иных нормативных требований на основе федерального и регионального законодательства.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки обеспечивается органами местного самоуправления МО «Кировск»:

- при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
- при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
- при утверждении документации по планировке территории;
- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
- при установлении публичных сервитуты;
- при проведении муниципального, в том числе земельного контроля;
- при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков и объектами капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с:
 - документами территориального планирования, касающимися территории МО «Кировск»;
 - документацией по планировке территории;
 - градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

3. Разрешенным использованием для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- 1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в настоящих Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбирают основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

6. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьёй 16 настоящих Правил.

7. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьёй 16 настоящих Правил.

8. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи.

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

11. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

Статья 10. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется:

- 1) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования - законами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Кировск», издаваемых в соответствии с федеральными законами, законами Ленинградской области и настоящими Правилами;
- 2) в отношении земельных участков, занятых линейными объектами - законами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Кировск», издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;
- 3) в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых - законами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Кировск», издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;
- 4) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- 5) в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, действует режим использования и застройки земельных участков соответствующей территориальной зоны соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия, принятый в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

6) В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органов самоуправления МО «Кировск» может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства. При этом в границах полос отвода автомобильных дорог могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, объекты дорожного сервиса, а также линейные объекты и объекты инженерно-технического обеспечения.

2. Режим землепользования и застройки территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготовляемыми органами местного самоуправления МО «Кировск» в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

5. На земельных участках, попадающих в границы установленных настоящими Правилами территориальных зон, но относящихся к категориям, указанным в пунктах 1 и 3 данной статьи, градостроительный регламент вступает в силу только после перевода таких земельных участков в категории земель, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Статья 11. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законами Ленинградской области и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами МО «Кировск», устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории муниципального образования.

2. Условия доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к находящимся в распоряжении МО «Кировск» или других субъектов системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования определяются федеральными, региональными и местными нормативно-правовыми актами.

Статья 12. Разрешение на строительство

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением следующих случаев:

- 1) строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) капитальный ремонт объектов капитального строительства;
- 6) иные случаи, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

2. Разрешение на строительство выдается администрацией МО «Кировск», кроме случаев, указанных в пункте 5 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

3. Администрация МО «Кировск» по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

4. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

5. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией МО «Кировск» по заявлению застройщика, поданному не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

6. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением следующих случаев:

- 1) принудительное прекращение права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- 2) отказ от права собственности и иных прав на земельные участки;
- 3) расторжение договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки.

7. Администрация МО «Кировск» принимает решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок по основаниям, указанным в пункте 6 настоящей статьи.

8. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

9. В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых в соответствии с Градостроительным кодексом РФ выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство.

10. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с Градостроительным кодексом РФ выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с градостроительным и земельным законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи

градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

11. В случае, если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была представлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется.

12. Лица, указанные в пунктах 8-10 настоящей статьи, обязаны уведомить в письменной форме (с указанием требуемых в соответствии с Градостроительным кодексом РФ реквизитов документов) о переходе к ним прав на земельные участки и (или) об образовании земельного участка администрацию МО «Кировск».

13. В срок не более чем 10 рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в пункте 12 настоящей статьи, администрация МО «Кировск» принимает решение о внесении изменений в разрешение на строительство.

14. Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является:

1) отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка;

3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка в случае, предусмотренном пунктом 10 настоящей статьи.

15. В течение 5 рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство, администрация МО «Кировск» уведомляет о таком решении или таких изменениях:

1) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешение на строительство на котором внесено изменение;

2) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

Статья 13. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные (в том числе условно разрешенные) для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные (в том числе условно разрешенные) для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:

а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения;

б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон.

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

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

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

5. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 14. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

- обоснование необходимости отклонения от предельных параметров;

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

- о границах территории, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду;

- гарантии о возмещении расходов, связанных с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

4. При получении заявления Комиссия по землепользованию и застройке:

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

2) не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о

предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляет сообщения о месте и времени проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

3) направляет главе муниципального образования заявление заинтересованного в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции лица для принятия решения о назначении публичных слушаний в соответствии с главой 5 настоящих Правил;

4) организует проведение публичных слушаний в порядке, установленном в статьях 26 - 30 настоящих Правил и Градостроительным кодексом РФ. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не должен быть менее десяти дней и превышать один месяц с момента оповещения жителей МО «Кировск» о месте и времени их проведения.

5. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

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

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

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

4) позиция участников публичных слушаний.

9. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит опубликованию в средствах массовой информации и на официальном сайте МО «Кировск» в сети Интернет.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации МО «Кировск».

11. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 10 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Срок действия постановления администрации МО «Кировск» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства составляет пять лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, администрация вправе отменить указанное решение.

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

Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

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

3. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами МО «Кировск».

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

5. При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования необходимо разрешение на строительство, кроме случаев:

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

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

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

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ или законодательством Ленинградской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

6. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает вне-



сение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

7. При изменении основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установленный статьёй 16 настоящих Правил.

8. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 16. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

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

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

4. В заявлении указывается:

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

2) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.).

5. При получении заявления комиссия по землепользованию и застройке:

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

2) не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляет сообщения о месте и времени проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение

3) организует проведение публичных слушаний в порядке, установленном в статьях 26 – 30 настоящих Правил и Градостроительным кодексом РФ. Срок проведения публичных слушаний не должен превышать одного месяца с момента оповещения жителей МО «Кировск» о месте и времени их проведения

6. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

8. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

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

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

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

4) позиция участников публичных слушаний.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в средствах массовой информации и на официальном сайте МО «Кировск» в сети Интернет.

11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации МО «Кировск».

12. На основании указанных в части 11 настоящей статьи рекомендаций глава администрации МО «Кировск» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации и на официальном сайте МО «Кировск» в сети Интернет.

13. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

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

16. Срок действия постановления администрации МО «Кировск» о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования составляет пять лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, администрация вправе отменить указанное решение.

Статья 17. Изъятие (в том числе путём выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путём выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

2. Изъятие (в том числе путём выкупа) земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

- автомобильные дороги местного значения;

2) иными обстоятельствами в установленных федеральным законодательством случаях, а применительно к изъятию (в том числе путём выкупа) земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности - в случаях, установленных законодательством Ленинградской области.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом местного самоуправления, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

5. Решение федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

6. Не допускается принятие органами местного самоуправления решений об изъятии, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Статья 18. Установление публичных сервитутов

1. Публичный сервитут может устанавливаться нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний, проводимых в порядке, установленном статьями 26 – 30 настоящих Правил и другими нормативно-правовыми актами МО «Кировск».

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Сервитут может быть срочным или постоянным.

4. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

5. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным и гражданским законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами МО «Кировск».

Статья 19. Использование земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством

1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются для целей, не связанных со строительством, физическим и юридическим лицам в собственности или аренду в соответствии со статьёй 34 Земельного кодекса РФ, а также в постоянное (бессрочное) пользование лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса РФ.

2. Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством определяется нормативно-правовыми актами уполномоченных органов государственной власти и органов местного самоуправления.

3. Действие настоящей статьи распространяется на случаи предоставления земельных участков для:

1) размещения гаража боксового типа без фундамента;

2) размещения некапитального строения торгового или обслуживающего назначения (в том числе тканевого тента, киоска, павильона без фундамента);

3) присоединения к смежному земельному участку в целях эксплуатации индивидуального (одноквартирного) жилого дома.

4. Земельные участки, предоставленные для целей, не связанных со строительством могут использоваться только под заявленные цели.

5. Земельный участок, предоставляемый для присоединения к смежному земельному участку в целях эксплуатации индивидуального (одноквартирного) жилого дома не может быть использован для капитального строительства и возведения сооружений с фундаментом. Формирование такого земельного участка возможно только в условиях сложившегося землепользования (наличия земельных участков меньше установленного регламентами минимального размера, невозможности доступа к основному земельному участку, чересполосицы, вкрапливания и т.п.).

6. Земельный участок для размещения гаража боксового типа без фундамента, некапитального строения торгового или обслуживающего назначения (в том числе тканевого тента, киоска, павильона) предоставляются только в аренду сроком до пяти лет.

7. Предоставление земельных участков в аренду для размещения гаража боксового типа без фундамента, некапитального строения торгового или обслуживающего назначения (в том числе тканевого тента, киоска, павильона без фундамента) осуществляется на специально отведённых территориях по решению администрации МО Кировский муниципальный район при согласовании с органами местного самоуправления МО «Кировск».

8. Предельные параметры земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством, и объектов, располагаемых на них, определены статьёй 42 настоящих Правил.

9. Отклонение размеров земельных участков и параметров возводимых на них сооружений от предельных значений, установленных статьёй 42, является несоответствием градостроительному регламенту и требует получения разрешения в порядке, установленном статьёй 14 настоящих Правил или приведения такого земельного участка в соответствие с регламентами.

Глава 4. Порядок градостроительной подготовки и формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим или юридическим лицам

Статья 20. 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. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в соответствии с техническими регламентами и региональными нормативными градостроительного проектирования.

3. Состав и содержание документации по планировке территории МО «Кировск» 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.

4. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории МО «Кировск» в части проектов планировки и проектов межевания территорий, подготовка которой осуществляется на основании решений органов местного самоуправления, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Решения о разработке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией МО «Кировск» с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо определить или изменить:
- границы элементов планировочной структуры территории (планировочных кварталов, районов, микрорайонов);

- границы территорий общего пользования и земельных участков, занятых линейными объектами;
- границы зон действия публичных сервитутов;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо:

- определить или изменить границы земельных участков, не занятых линейными объектами и земельными участками вне территорий общего пользования;

- определить или изменить границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых или изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания территории вне состава проектов планировки разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, как правило, по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с градостроительными планами земельных участков.

6. Проекты планировки могут разрабатываться в границах структурных планировочных элементов (планировочных кварталов, районов, микрорайонов), установленных в соответствии с Генеральным планом МО «Кировск».

Подготовка проекта планировки может осуществляться к одному или нескольким планировочным кварталам, микрорайонам, одному планировочному району.

7. Проекты планировки и проекты межевания территорий МО «Кировск», подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения уполномоченного исполнительного органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативными правовыми актами МО «Кировск».

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

9. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных или муниципальных земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны;

4) размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых не отвечают требованиям градостроительных регламентов к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

10. В случаях, указанных в пункте 9 настоящей статьи, контроль за соблюдением требований осуществляет уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления МО «Кировск» посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства

1. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

- по инициативе администрации МО «Кировск» в рамках осуществляемых на основе утвержденного Главой МО «Кировск» плана работ по планировке и межеванию земельных участков городских территорий;

- по инициативе заявителей.

2. Выполняемые по инициативе администрации МО «Кировск» работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются

из средств городского бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Выполнение работ по разработке документации осуществляется за счет средств местного бюджета на основе муниципальных контрактов.

3. Разработчик документации использует исходные данные в соответствии с техническим заданием в следующем составе:

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном администрацией МО «Кировск»;

2) отраженная на топографической подоснове информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иных объектах недвижимости, расположенных на подлежащей планировке территории, в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4. Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков обращаются в администрацию МО «Кировск» с соответствующим заявлением, в котором указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;

- инвестиционно-строительные намерения заявителя.

5. Администрация МО «Кировск» регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 30 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

1) решение о разработке документации по планировке территории;

2) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

3) указание о том, что риск последствий недостижения результата – получения свободного от прав третьих лиц, сформированного земельного участка несет заявитель.

6. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в пункте 3 настоящей статьи путем:

- самостоятельных действий, если законом не определено иное;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

7. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет администрация МО «Кировск», состав, стоимость и сроки проводимых работ определяются муниципальным правовым актом администрации МО «Кировск».

8. Заявитель, подготовивший исходную информацию, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о разработке документации по планировке территории.

9. Подготовленная документация подлежит проверке администрацией МО «Кировск» в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, и в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО «Кировск» и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном главой 5 настоящих Правил.

10. Глава администрации МО «Кировск» не позднее чем через семь дней со дня получения подготовленной документации по планировке территории, протокола публичных слушаний по рассмотрению указанной документации и заключения о результатах публичных слушаний принимает правовой акт, содержащий:

- решение об утверждении или об отказе в утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в составе этой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации:

- решение о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка.

В случае формирования земельного участка по инициативе заявителя - предложение заявителю обеспечить проведение землеустроительных работ, обеспечить проведение государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение срока, согласованного с заявителем.

11. Органы местного самоуправления, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами принимают решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов с определением формы торгов - аукциона, конкурса; органа, уполномоченного на проведение торгов (в случае, когда такой орган не определен ранее, или когда применительно к соответствующему случаю назначается иной уполномоченный орган); сроков подготовки уполномоченным органом документов для проведения торгов и обеспечивают:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

12. Заявитель, инициировавший формирование земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

1. В соответствии с законодательством, правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации

3. Собственники объектов недвижимости, инвесторы, арендаторы, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с федеральным и региональным законодательством;

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимо-

сти, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с федеральным и региональным законодательством;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков путем их объединения, разделения) при условии:

- 1) получения указанными лицами от подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации МО «Кировск» согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на Карте градостроительного зонирования;

- 2) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации МО «Кировск»;

- 3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления МО «Кировск» могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

5. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

Статья 23. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации МО «Кировск» - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации МО «Кировск»;

- по инициативе заявителей.

2. Администрация МО «Кировск» в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана МО «Кировск», настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства: а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в администрацию МО «Кировск».

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация МО «Кировск» регистрирует заявление в день его поступления и в течение 30 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией МО «Кировск» - об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 30 дней после направления проекта соглашения заявителю.

В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации МО «Кировск».

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации МО «Кировск», но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию МО «Кировск» материалы и данные, указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства администрации МО «Кировск»:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);
- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

6. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации МО «Кировск» направляет заключение главе администрации МО «Кировск».

Глава администрации МО «Кировск» в течение 10 дней со дня поступления от подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации МО «Кировск» указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом МО «Кировск», принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;

- о назначении уполномоченного органа администрации МО «Кировск» по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

7. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

8. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 24. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, и в соответствии с ним, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Кировск». Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляются по инициативе:

- 1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с федеральным и региональным законодательством;

- 2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделитель и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с федеральным и региональным законодательством;

- 3) Администрации МО «Кировск», которая обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 5 данной статьи настоящих Правил;
- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с действующим законодательством и статьями 20-25 настоящих Правил;

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления оградений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливаются подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации МО «Кировск» на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

4. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации МО «Кировск».

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация МО «Кировск» обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Администрация МО «Кировск» может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации МО «Кировск»;

- решения главы администрации МО «Кировск», принятого на основании обращения подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации МО «Кировск», Комиссии по землепользованию и застройке.

Подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации МО «Кировск» обеспечивает реализацию инициатив администрации МО «Кировск» в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;

- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения времен-

ных построек, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация МО «Кировск».

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации МО «Кировск».

3. Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам в краткосрочную (до 5 лет) аренду в порядке, установленном муниципальным правовым актом МО «Кировск».

Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 26. Цели и основания проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Целями проведения публичных слушаний являются:

1) информирование жителей МО «Кировск» о проектах муниципальных правовых актов, о проектах планов и программ развития территории МО «Кировск», о проектах использования земельных участков, о проектах в сфере градостроительства, а также иных проектах, затрагивающих интересы населения МО «Кировск»;

2) выявление общественного мнения по предмету слушаний и его учет при принятии решения органами местного самоуправления.

2. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Уставом МО «Кировск»;
- Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории МО «Кировск»;

- настоящими Правилами;

- другими федеральными, областными и муниципальными нормативно-правовыми актами.

3. Заключение о результатах публичных слушаний носит рекомендательный характер и учитывается органами местного самоуправления при принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

Статья 27. Обязательность проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- 1) вопрос внесения изменений в настоящие Правила;
- 2) проект Генерального плана МО «Кировск»;
- 3) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий МО «Кировск»;
- 4) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) вопросы предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) вопросы установления публичных сервитутов на земельных участках;
- 7) иные вопросы, утверждённые нормами действующего федерального законодательства Российской Федерации, законами Ленинградской области и уставом муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области.

2. Публичные слушания не проводятся в случаях:

- внесения в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения;
- принятия решения об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект, на другой вид разрешенного использования этого земельного участка, если до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации один вид разрешенного использования этого объекта капитального строительства был изменен на другой вид такого использования в соответствии с законодательством, действовавшим на момент изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства, при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка не противоречит его целевому назначению;

- принятия решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

- принятия решения о включении земельного участка в границы населенного пункта в целях жилищного строительства, в том числе комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства или рекреационного использования.

3. Публичные слушания по проекту документации по планировке территории, содержащему в себе границы зон действия публичных сервитутов, являются также общественными слушаниями, предусмотренными статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Статья 28. Органы, уполномоченные принимать решения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или представительного органа муниципального образования, назначаются представительным органом муниципального образования; по инициативе Главы муниципального образования – Главой муниципального образования.

Статья 29. Органы, уполномоченные на проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. В случаях, указанных в пункте 1 статьи 28 настоящих Правил, публичные слушания назначаются представительным органом МО «Кировск»; Главой МО «Кировск»; уполномоченным органом, в соответствии с решением представительного органа, распоряжением Главы МО «Кировск».

2. В иных случаях публичные слушания могут проводиться уполномоченным органом, в случае если это прямо указано в решении представительного органа, Главы МО «Кировск».

Статья 30. Общие требования к проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания проводятся в следующем порядке:

1) Принятие решения о проведении публичных слушаний органом, уполномоченным на принятие решения;

2) Информирование общественности о проведении публичных слушаний (размещение информационного сообщения о проведении публичных слушаний в официальных средствах массовой информации МО «Кировск» и на официальном сайте МО «Кировск» в сети Интернет);

3) Проведение экспозиции материалов, выставленных на публичные слушания.

4) Проведение собрания по обсуждению предмета публичных слушаний в соответствии с регламентом, установленным положением о публичных слушаниях;

5) Составление протокола результатов публичных слушаний;

6) Составление заключения о результатах публичных слушаний и его публикация в официальных средствах массовой информации МО «Кировск» и на официальном сайте МО «Кировск» в сети Интернет.

2. Отрицательное заключение о результатах публичных слушаний является основанием для отказа в реализации проекта предмета публичных слушаний только в случае выявления в процессе слушаний несоответствия проекта требованиям действующего законодательства.

3. Контроль за соблюдением порядка организации и проведения публичных слушаний участниками публичных слушаний осуществляет Совет депутатов МО «Кировск» посредством уполномоченного представителя Совета депутатов.

4. Основанием для признания публичных слушаний не проведенными является:

- неявка заинтересованного в проведении публичных слушаний лица и иных участников публичных слушаний;

- нарушение порядка информирования общественности о проведении публичных слушаний, установленного Положением о публичных слушаниях;

- отсутствие документации, необходимой для проведения публичных слушаний, состав которой установлен Положением о публичных слушаниях;

- несоблюдение сроков проведения публичных слушаний, установленных Положением о публичных слушаниях.

Глава 6. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

Статья 31. Основания внесения изменений в настоящие Правила и лица, иницирующие внесение изменений

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации МО «Кировск» вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану МО «Кировск», Схеме территориального планирования Кировского муниципального района, возникшее в результате внесения в данные документы изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Ленинградской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Кировского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления МО «Кировск» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории муниципального образования.

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Статья 32. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

1. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся по результатам рассмотрения таких предложений администрацией МО «Кировск».

2. Решение о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила принимает глава МО «Кировск» в срок не позднее чем через десять дней со дня получения таких предложений.

3. Организационные мероприятия по подготовке и проведению публичных слушаний, а также приём предложений о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет Комиссия по землепользованию и застройке.

4. В срок не позднее чем через 15 дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает опубликование информационного сообщения о публичных слушаниях в официальном печатном органе МО «Кировск».

В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этом случае срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5. Одновременно с опубликованием информационного сообщения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает опубликование, и размещение на официальном сайте МО «Кировск» в сети Интернет проект изменений в настоящих Правилах.

6. Не позднее чем через 10 дней после опубликования информационного сообщения о публичных слушаниях Комиссия организует экспозицию документации в составе, предусмотренном пунктом 2 статьи 30 Градостроительного Кодекса РФ. Экспозиция работает не менее 45 дней.

7. Собрание по обсуждению проекта изменений в настоящих Правилах проводится не ранее чем через 60 дней после опубликования информационного сообщения.

8. Участники публичных слушаний вправе в письменном виде представить в уполномоченный орган в течение двух рабочих дней после собрания свои предложения и замечания, касающиеся проекта изменений в настоящих Правилах, для включения их в протокол публичных слушаний.

9. Протокол результатов публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки и заключение о результатах таких публичных слушаний являются основанием для внесения Комиссией изменений в проект правил землепользования и застройки.

10. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации МО «Кировск».

11. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

12. Изменения статей 73-78 настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Глава 7. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Таблица 38.1

Статья 33. Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и муниципальными правовыми актами МО «Кировск».

Статья 34. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования

Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования муниципальных образований, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий муниципальных образований, осуществляется в полном объеме.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**Статья 35. Карта границ территориальных зон и границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Карта границ территориальных зон и границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (приложение 2) представляет собой чертёж с отображением границ населённых пунктов, границ муниципальных образований, границ территориальных зон и подзон, выполненный в масштабе 1:10000.

Статья 36. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий

Карта границ зон с особыми условиями использования территорий (приложение 3) представляет собой чертёж с отображением границ населённых пунктов, границ муниципальных образований, границ территориальных зон и подзон, а также границ зон с особыми условиями использования территорий, выполненный в масштабе 1:10000. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий может представлять собой несколько тематических карт.

Статья 37. Карта границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений

Карта границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений (приложение 4) устанавливает границы подзон, различающихся по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений. На данной карте также отображены границы населённых пунктов и муниципальных образований. Масштаб карты – 1:10000.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**Глава 8. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Общие положения****Статья 38. Перечень территориальных зон**

На Карте градостроительного зонирования выделены территориальные зоны, перечисленные в таблице 38.1:

Перечень территориальных зон

Кодовые обозначения	Названия
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
ТЖ-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
ТЖ-1-1	Подзона застройки индивидуальными жилыми домами г.Кировска
ТЖ-1-2	Подзона застройки индивидуальными жилыми домами п.Молодцово
ТЖ-2	Зона малоэтажной жилой застройки
ТЖ-3	Зона среднеэтажной жилой застройки
ТЖ-4	Зона многоэтажной жилой застройки
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
ТД-1	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки
ТД-2	Зона размещения объектов социального назначения
ТД-3	Зона культовых сооружений
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
ТР-1	Зона зелёных насаждений общего пользования
ТР-2	Зона спортивных сооружений
ТР-3	Зона объектов отдыха, досуга и санаторно-курортного лечения
ТР-4	Прибрежная зона
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	
ТП-1	Коммунально-складская зона
ТП-2	Зона производственных предприятий IV – V классов опасности с включением объектов общественно-деловой застройки
ТП-3	Зона производственных предприятий III – IV классов опасности
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
ТИ-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
ТИ-1	Зона улично-дорожной сети
ТИ-2	Зона объектов транспортной инфраструктуры
ТИ-3	Зона объектов водного транспорта
ТИ-4	Зона деловой активности при транспортных узлах
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
ТК-1	Зона кладбищ
ТК-2	Зона объектов размещения отходов потребления
ТЗН	Зона зелёных насаждений, выполняющих специальные функции
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
ТС-1	Зона ведения садоводства и огородничества
ТС-2	Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства





**Статья 39. Структура градостроительных регламентов в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки МО «Кировск» установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, к отдельным территориальным зонам и (или) к группам территориальных зон.

2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в следующем составе:

- минимальная площадь земельных участков;
- максимальная площадь земельного участка;
- максимальное значение коэффициента застройки земельного участка;
- максимальное значение коэффициента плотности застройки (коэффициента использования) земельного участка;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков и красных линий;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;
- максимальная высота зданий, строений и сооружений;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков;
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
- минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;
- минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков;
- максимальная высота ограждений и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков;
- другие показатели, устанавливаемые в отдельных зонах.

Статья 40. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В пределах одного земельного участка (в том числе в пределах одного здания) допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом:

- возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;
- возможности обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;
- возможности снижения негативного воздействия на окружающую среду.

3. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения - за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

4. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется комиссией по землепользованию и застройке при администрации МО «Кировск».

5. Земельные участки общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

6. В случае если земельный участок (или) объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, то правовой режим землепользования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований данного ограничения, и ограничений, указанных в статьях 73-78 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

7. Земельные участки и объекты капитального строительства в состав различных территориальных зон, включенные в состав планируемых территорий общего пользования и по результатам рабочего проектирования автодорог общего пользования, изымаются для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами Российской Федерации. В дальнейшем изменяются границы территориальных зон, в состав которых входили изъятые земельные участки. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации Генерального плана МО «Кировск».

Статья 41. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- стоянки легкового автотранспорта для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- велосостанки;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- хозяйственные площадки, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты противопожарной безопасности и защиты от других чрезвычайных происшествий;
- иные объекты.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и в соответствии с действующим законодательством. В границах зон с особыми условиями использования территорий размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

Статья 42. Предельные параметры земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством, и объектов, располагаемых на них.

1. Максимальная площадь земельного участка, предоставляемого для целей, не связанных со строительством составляет:

- для размещения гаража боксового типа без фундамента – 15 м²;
- для размещения некапитального строения торгового и обслуживающего назначения (в том числе тканевого тента, киоска, павильона) – 60 м², граница устанавливается по 1 м по периметру объекта;
- для размещения некапитального строения инженерной инфраструктуры
- присоединения к смежному земельному участку в целях эксплуатации индивидуального (одноквартирного) жилого дома – определяется в соответствии со сложившимся землепользованием, но не превышает предельные параметры земельного участка, установленного регламентами для территориальной зоны или подзоны.

2. Максимальная высота некапитальных строений торгового и обслуживающего назначения (в том числе тканевых тентов, киосков, павильонов без фундамента) – 4 м; гаражей боксового типа – 3 м.

3. Минимальный отступ некапитальных строений торгового и обслуживающего назначения (в том числе тканевых тентов, киосков, павильонов без фундамента) от границы земельного участка – 1 м.

Статья 43. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах (исключения для конкретных видов зданий, строений и сооружений приведены в регламентах соответствующих зон).

2. Минимальные отступы от границ земельных участков, если иное не установлено регламентами зоны, документацией по планировке территории, до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц – не менее чем 5 м, со стороны проездов – не менее чем 3 м, от других границ земельного участка – не менее 3 м.

Статья 44. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослого населения;
 - детскими площадками;
 - открытыми спортивными площадками;
 - площадками для выгула собак;
 - грунтовыми пешеходными дорожками;
 - другими объектами благоустройства.
- Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.

4. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков в пределах всех зон приведена в таблице 44.1.

Таблица 44.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома	23 м ² на 100 м ² общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке (нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках)
2	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
3	Парки	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
4	Леса (городские леса), лесопарки	95 % территории земельного участка
5	Пляжи	10 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
6	Комплексы аттракционов, аквапарки	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
7	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60% территории земельного участка
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50% территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, жилые строения, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы	40% территории земельного участка
10	Объекты культура	15 % территории земельного участка
11	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства; объектов транспорта	15% территории земельного участка
12	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	не устанавливается

7. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 м².

8. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

9. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, санитарными нормами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50% территории земельного участка.

Статья 45. Максимальная этажность и высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Предельные значения максимальной высоты и этажности объектов капитального строительства отображены на Карте границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений. Изменение границ действия предельных параметров или самих предельных значений является изменением градостроительных регламентов и должно производиться в порядке, установленном в главе 6 настоящих Правил.

3. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 м² и высотой 2,5 м, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 м, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- максимальной этажности застройки в границах функциональных зон;
- границ зон охраны объектов культурного наследия;
- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

5. Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны). При этом должны выполняться следующие требования:

- высота доминантного объекта не должна превышать установленную регламентами предельную высоту зданий, строений сооружений более чем на 20%;
- максимальная суммарная площадь земельных участков для размещения доминантных объектов – не более 20% площади квартала в целом;
- доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может превышать 20% общей длины.

Доминанты могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей;
- в угловых частях квартала;
- в глубине квартала (только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки).

Применение доминантных объектов во всех территориальных зонах является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и требует специального согласования в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил.

6. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанных на Карте границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории МО «Кировск», утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;
- в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.

Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.

Статья 46. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 46.1.

Таблица 46.1

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

№	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома, жилые строения	1 машино-место на земельный участок
2	Многokвартирные дома *	1 машино-место на 80 м ² общей площади квартир
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
5	Гостиницы высших категорий (4-5 звезд)	13 машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Гостиницы иных категорий	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
8	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
9	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников
10	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
11	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, аквапарков, специальных парков	3 машино-места на 1 га территории земельного участка
12	Кладбища	10 машино-мест на 1 га территории земельного участка

№	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
13	Крематории	20 машино-мест на 1 га территории земельного участка
14	Вокзалы (автомобильные, железнодорожные)	1 машино-место на 10 пассажиров, прибывающих в час пик

* Нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 46.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 46.1.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

- подземных гаражей-стоянок;
- наземных капитальных гаражей-стоянок (отдельно стоящих, встроенных и пристроенных);
- открытых стоянок (охраняемых и неохраняемых).

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на земельных участках вместе с другими видами использования или на отдельных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 м;
- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 м;
- для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала либо иным документом, подтверждающим возможность размещения необходимого количества машино-мест вне границ земельного участка.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета:

- а) для открытых автостоянок - не менее 25 м² на автомобиль (с учетом проездов);
- б) при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 м² на автомобиль (без учета проездов);
- в) для многоэтажных гаражей-стоянок (м² на автомобиль):
 - одноэтажных – 30;
 - двухэтажных – 20;
 - трехэтажных – 14;
 - четырехэтажных – 12;
 - пятиэтажных – 10.

Статья 47. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 м² на одно место.

3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);
- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1250 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м² общей площади объектов – для складских объектов.

Статья 48. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков

1. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м² на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 м² на автомобиль.

2. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);
- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1250 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м² общей площади объектов – для складских объектов.

Глава 9. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам

§1. Жилые зоны

Статья 49. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

- Кодовое обозначение – ТЖ-1
- Цели выделения зоны:
 - обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон индивидуальной жилой застройки;
 - обеспечение правовых условий развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
 - обеспечение правовых условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.
- Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования Размещение индивидуальных жилых домов
 Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (*)
 Размещение дошкольных образовательных учреждений (*)
 Размещение учреждений начального и среднего общего образования (*)
 Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб (**)
 Размещение объектов розничной торговли (магазинов) (*) (**)



Размещение аптек (*) (**)
 Размещение объектов общественного питания (*) (**)
 Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений без трибун для зрителей
 Размещение объектов культуры и искусства (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, музеев и т.д.) (**)
 Размещение отделений банков (*) (**)
 Размещение объектов связи, почтовых отделений (*) (**)
 Размещение парков, садов, скверов, бульваров и т.п.
 Размещение объектов охраны общественного порядка (*) (**)
 Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
 Размещение домов ребёнка
 Размещение индивидуальных бань (саун)
 Размещение некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.п.) (*)

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:
 распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;
 наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);
 повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин;
 очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений;
 канализационных насосных станций;
 наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);
 газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования
 Размещение личных подсобных хозяйств (на приусадебных земельных участках) (***)
 Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (*)
 Размещение административных зданий и помещений (*)
 Размещение коммерческих объектов (офисов и представительств) (*)
 Размещение ветеринарных поликлиник и станций без содержания животных (*)
 Размещение гостиниц
 Размещение причалов и стоянок водного транспорта
 Размещение апартамент-отелей
 Размещение объектов культа (без жилых объектов и кладбищ)

Вспомогательные виды разрешённого использования
 Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест
 Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью от 100 до 300 машино-мест (*)
 Размещение индивидуальных бань (саун)
 Размещение велостоянок
 Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий
 Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
 Размещение общественных туалетов

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям территорий общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 м². В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 м², то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (***), могут размещаться только на земельных участках в подзоне ТЖ-1-2.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения	
		подзона ТЖ-1-1	подзона ТЖ-1-2
	Тип жилой застройки	индивидуальные жилые дома в городском населенном пункте	индивидуальные жилые дома в сельском населенном пункте
	Минимальная площадь земельных участков:		
	- для размещения индивидуального жилого дома	400 м ²	600 м ²
	- для размещения объектов иных видов разрешенного использования	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации	
	Максимальная площадь земельных участков		
	- для размещения индивидуального жилого дома	2400	
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:		
	- от границ соседних земельных участков	для жилого дома – 3 м; для постройки, предназначенной для содержания сельскохозяйственных животных – 4 м; для других построек – 3 м (допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев и с учетом требований, приведенных в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»); от стволов высокоствольных деревьев – 4 м; от кустарника – 1 м	

№	Параметры	Предельные значения	
		подзона ТЖ-1-1	подзона ТЖ-1-2
	- от красных линий улиц:	5 м (в случае если сложившаяся жилая застройка в пределах улицы располагается по красной линии, то допускается размещение строящихся жилых домов по красной линии) для хозяйственных построек – 5 м	
	- от красных линий проездов	3 м (в случае если сложившаяся жилая застройка в пределах проезда располагается по красной линии, то допускается размещение строящихся жилых домов по красной линии) для хозяйственных построек – 5 м	
	Минимальный размер земельных участков для размещения индивидуального жилого дома	15 м	
	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен строений, расположенных на соседних земельных участках	6 м	
	Максимальная высота:		
	- объектов капитального строительства	устанавливается в соответствии со статьёй 45 настоящих Правил	
	- хозяйственных и временных построек	3,5 м	
	Максимальная этажность	3 этажа	
	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка	0,6	
	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов бытового обслуживания (включая бани), амбулаторно-поликлинических учреждений, объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п.) без трибун для зрителей), включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков	300 м ²	
	Максимальная ширина земельного участка по фронту застройки для индивидуального (одноквартирного) жилого дома	30 м	40 м
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V	
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 44 настоящих Правил	
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 46 настоящих Правил	
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 47 настоящих Правил	
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 48 настоящих Правил	
	Максимальная высота ограждений земельных участков	- вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 м; - вдоль улиц и проездов – 1,8 м; - между соседними участками застройки – 1,8 м – без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 м – по согласованию со смежными землепользователями	
	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 – 3,5 м	
	Прозрачность ограждений	не менее 50%	
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть	
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта – 10% от общей площади земельного участка	

6. Не допускается размещать вспомогательные строения (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

Статья 50. Зона малозэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами

- Кодовое обозначение – ТЖ-2
- Цели выделения зоны:
 - обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон многоквартирной жилой застройки малой этажности
 - обеспечение правовых условий развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
 - обеспечение правовых условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

- Размещение малозэтажных многоквартирных жилых домов
- Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (*)
- Размещение дошкольных образовательных учреждений (*)
- Размещение учреждений начального и среднего общего образования (*)
- Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб (**)
- Размещение объектов розничной торговли (магазинов) (*) (**)
- Размещение аптек (*) (**)
- Размещение объектов общественного питания (*) (**)

Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений без трибун для зрителей

Размещение объектов культуры и искусства (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, музеев и т.д.) (**)

Размещение отделений банков (*) (**)

Размещение объектов связи, почтовых отделений (*) (**)

Размещение парков, садов, скверов, бульваров и т.п.

Размещение объектов охраны общественного порядка (*) (**)

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение домов ребёнка

Размещение некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.п.) (*)

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:

распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;

наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);

повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин;

очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений;

канализационных насосных станций;

наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);

газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (*)

Размещение административных зданий и помещений (*)

Размещение коммерческих объектов (офисов и представительств) (*)

Размещение ветеринарных поликлиник и станций без содержания животных (*)

Размещение гостиниц

Размещение причалов и стоянок водного транспорта

Размещение апартамент-отелей

Размещение объектов культуры (без жилых объектов и кладбищ)

Вспомогательные виды разрешённого использования

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью от 100 до 300 машино-мест (*)

Размещение велостоянок

Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий

Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников

Размещение общественных туалетов

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям территорий общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 м². В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 м², то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Тип жилой застройки	многоквартирные жилые дома малой этажности
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальное расстояние:	
	- от окон жилых комнат до стен строений, расположенных на соседних земельных участках (для жилых домов)	6 м
	- между длинными сторонами многоквартирных жилых домов малой этажности	15 м (расстояние может быть сокращено при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно)
	- между длинными сторонами многоквартирных жилых домов малой этажности и торцами таких же домов с окнами из жилых комнат	10 м (расстояние может быть сокращено при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно)
	Максимальная высота:	
	- объектов капитального строительства	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	- хозяйственных и временных построек	3,5 м
	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка	0,25
	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка	1,1
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 48 настоящих Правил
	Максимальная высота ограждений земельных участков	- вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 м; - вдоль улиц и проездов - 1,8 м; - между соседними участками застройки - 1,8 м - без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 м – по согласованию со смежными землепользователями
	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
	Прозрачность ограждений	не менее 50%
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

На территории данной зоны места для хранения легкового автотранспорта могут быть организованы только в виде открытых стоянок или встроенных гаражей (в том числе подземных). Устройство гаражей боксового типа не допускается.

На территории зоны ТЖ-2 допускается размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирному жилым домам помещениях. При этом должны соблюдаться требования технических регламентов и иных требований согласно действующему законодательству. Общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирному жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

Статья 51. Зона среднетажной жилой застройки

1. Кодовое обозначение – ТЖ-3

2. Цели выделения зоны:

– обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон многоквартирной жилой застройки средней этажности

– обеспечение правовых условий развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

– обеспечение правовых условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

Размещение многоквартирных среднетажных жилых домов

Размещение многоквартирных среднетажных жилых домов со встроенными и (или) встроено-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже

Размещение многоквартирных малоэтажных жилых домов

Размещение многоквартирных малоэтажных жилых домов со встроенными и (или) встроено-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже

Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (*)

Размещение дошкольных образовательных учреждений

Размещение учреждений начального и среднего общего образования

Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб (*)

Размещение объектов розничной торговли (магазинов) (*) (**)

Размещение аптек (**)

Размещение объектов общественного питания (*) (**)

Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений без трибун для зрителей

Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (**)

Размещение отделений банков (*) (**)

Размещение объектов связи, почтовых отделений (*) (**)

Размещение парков, садов, скверов, бульваров и т.п.

Размещение ветеринарных поликлиник и станций без содержания животных (*)

Размещение объектов культуры и искусства (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, музеев и т.д.)

Размещение объектов охраны общественного порядка

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение медицинских учреждений без специальных требований к размещению (стоматологических кабинетов, женских консультаций и т.п.) в первых этажах жилых зданий (*)

Размещение некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.п.) (*)

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:

распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)

повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений канализационных насосных станций

наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.) газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

Размещение административных зданий (*)

Размещение коммерческих объектов (офисов и представительств) в отдельно стоящих зданиях (*)

Размещение медицинских учреждений без специальных требований к размещению (стоматологических кабинетов, женских консультаций и т.п.) в отдельно стоящих зданиях (*)

Размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*)



Размещение объектов культа (без жилых объектов и кладбищ)

Размещение гостиниц

Размещение апартамент-отелей

Размещение общежитий

Вспомогательные виды разрешённого использования

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью от 100 до 300 машино-мест (*)

Размещение велостоянок

Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий

Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников

Размещение общественных туалетов

Размещение объектов культа (без жилых объектов и кладбищ)

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям территорий общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 м². В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 м², то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка (за исключением объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения))	0,3
	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка (за исключением объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения))	1,4
	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции
	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьёй 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 44 настоящих Правил (при формировании земельных участков многоквартирных домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования)
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 48 настоящих Правил
	Максимальная высота ограждений земельных участков	- вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 м; - вдоль улиц и проездов - 1,8 м; - между соседними участками застройки - 1,8 м
	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей - 3,5 - 4 м; вдоль улиц и проездов - 2,5 - 3,5 м
	Прозрачность ограждений	не менее 80%
	Максимальная общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения	30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 52. Зона многоэтажной жилой застройки

1. Кодовое обозначение - ТЖ-4

2. Цели выделенной зоны:

- обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон многоквартирной многоэтажной жилой застройки;
- обеспечение правовых условий развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- обеспечение правовых условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

Размещение многоквартирных многоэтажных жилых домов

Размещение многоквартирных многоэтажных жилых домов со встроенными и (или) встроено-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже

Размещение многоквартирных среднеэтажных жилых домов

Размещение многоквартирных среднеэтажных жилых домов со встроенными и (или) встроено-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже

Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (*)

Размещение дошкольных образовательных учреждений

Размещение учреждений начального и среднего общего образования

Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб (*)

Размещение объектов розничной торговли (*) (**)

Размещение аптек (**)

Размещение объектов общественного питания (*) (**)

Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений без трибун для зрителей

Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (**)

Размещение отделений банков (*) (**)

Размещение объектов связи, почтовых отделений (*) (**)

Размещение парков, садов, скверов, бульваров и т.п.

Размещение ветеринарных поликлиник и станций без содержания животных (*)

Размещение объектов культуры и искусства (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, музеев и т.д.)

Размещение объектов охраны общественного порядка

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.п.) (*)

Размещение медицинских учреждений без специальных требований к размещению (стоматологических кабинетов, женских консультаций и т.п.) в первых этажах жилых зданий (*)

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:

распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)

повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

канализационных насосных станций

наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

Размещение административных зданий (*)

Размещение коммерческих объектов (офисов и представительств) в отдельно стоящих зданиях (*)

Размещение медицинских учреждений без специальных требований к размещению (стоматологических кабинетов, женских консультаций и т.п.) в отдельно стоящих зданиях (*)

Размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*)

Размещение гостиниц

Размещение апартамент-отелей

Размещение общежитий

Размещение объектов культа (без жилых объектов и кладбищ)

Вспомогательные виды разрешённого использования

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью от 100 до 300 машино-мест (*)

Размещение велостоянок

Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий

Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников

Размещение общественных туалетов

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям территорий общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 м². В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 м², то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка (за исключением объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения))	0,3
	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка (за исключением объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения))	1,7

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции
	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьёй 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 44 настоящих Правил (при формировании земельных участков многоквартирных домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования)
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 48 настоящих Правил
	Максимальная высота ограждений земельных участков	- вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 м; - вдоль улиц и проездов - 1,8 м; - между соседними участками застройки - 1,8 м
	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
	Прозрачность ограждений	не менее 80%
	Максимальная общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения	30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

§2 Общественно-деловые зоны

Статья 53. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки

1. Кодовое обозначение: ТД-1
2. Цели выделения зоны:
 - обеспечение правовых условий развития территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой застройки;
 - обеспечение правовых условий развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания;
 - обеспечения правовых условий развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

- Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб
- Размещение объектов торговли (магазинов и крытых рынков)
- Размещение торгово-развлекательных комплексов
- Размещение коммерческих и некоммерческих организаций (офисов, представительств, агентств и т.д.)
- Размещение бизнес-центров
- Размещение объектов общественного питания
- Размещение государственных административно-управленческих объектов
- Размещение органов местного самоуправления
- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение домов быта
- Размещение общественных бань, саун
- Размещение домов престарелых
- Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений
- Размещение медицинских учреждений без специальных требований к размещению (стоматологических кабинетов, женских консультаций и т.п.)
- Размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов
- Размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных
- Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, фитнес-центров, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
- Размещение спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 500
- Размещение объектов культуры и искусства (библиотек, кинотеатров, театров, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, музеев и т.д.)
- Размещение средних специальных и высших учебных заведений и объектов, связанных с ними функционально
- Размещение учреждений начального, среднего общего образования, иных образовательных учреждений и иных объектов, связанных с ними функционально
- Размещение дошкольных образовательных учреждений
- Размещение специальных образовательных учреждений и иных объектов, связанных с ними функционально

- Размещение гостиниц
 - Размещение помещений для временного проживания работников предприятий
 - Размещение отделений банков
 - Размещение объектов связи и почтовых отделений
 - Размещение парков, садов, скверов, бульваров
 - Размещение объектов благоустройства (малых архитектурных форм, клумб и т.д.)
 - Размещение стоянок легкового автотранспорта, стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)
 - Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
 - Размещение пожарных депо
 - Размещение зданий и помещений военного комиссариата
 - Размещение объектов культуры (без жилых объектов и кладбищ)
 - Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:
 - распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
 - повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
 - очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений канализационных насосных станций
 - наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
 - газораспределительных пунктов
- Условно разрешённые виды использования**
- Размещение многоквартирных малоэтажных жилых домов со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже
 - Размещение многоквартирных среднеэтажных жилых домов со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже
 - Размещение электроподстанций закрытого типа, котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час
 - Размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)
 - Размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений
 - Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью более 300 машино-мест
 - Размещение предприятий автосервиса
 - Размещение автозаправочных и газонаполнительных станций
- Вспомогательные виды разрешённого использования**
- Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест
 - Размещение велостоянок
 - Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий
 - Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
 - Размещение общественных туалетов
4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции
	Минимальный отступ от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 43 настоящих Правил
	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка (за исключением объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения))	0,4
	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка (за исключением объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения))	0,8
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьёй 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 48 настоящих Правил
	Максимальная высота ограждений земельных участков	1,5 м
	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
	Прозрачность ограждений	не менее 80%
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть

№	Параметры	Предельные значения
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимися к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 54. Зона размещения объектов социального назначения

- Кодовое обозначение: ТД-2
- Цели выделения зоны:
 - обеспечение правовых условий для формирования зон для размещения специализированных общественно-деловых объектов, преимущественно некоммерческого назначения;
 - обеспечение правовых условий развития территорий, предназначенных для строительства средних специальных и высших учебных заведений и научных комплексов;
 - обеспечение правовых условий развития территорий, предназначенных для строительства учреждений здравоохранения;
 - обеспечение правовых условий развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания;
 - обеспечения правовых условий развития необходимых объектов инженерной инфраструктуры.

3. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**Основные виды разрешённого использования**

- Размещение дошкольных образовательных учреждений
 Размещение учреждений начального и среднего общего образования
 Размещение средних специальных и высших учебных заведений и объектов, связанных с ними функционально
 Размещение домов детского творчества
 Размещение домов ребёнка
 Размещение интернатов
 Размещение домов престарелых
 Размещение поликлиник, больниц, родильных домов, патологоанатомических отделений и других медицинских учреждений, а также объектов, связанных с ними функционально
 Размещение учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов
 Размещение аптек
 Размещение научных комплексов
 Размещение многофункциональных центров
 Размещение государственных административно-управленческих объектов (в т.ч. органов охраны правопорядка, судебных органов и т.п.).
 Размещение органов местного самоуправления
 Размещение объектов культуры и искусства (библиотек, кинотеатров, театров, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, музеев и т.д.)
 Размещение объектов торговли (магазинов) (**)
 Размещение объектов общественного питания (**)
 Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, фитнес-центров, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
 Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений без трибун для зрителей и с трибунами для зрителей при количестве мест до 100
 Размещение парков, садов, скверов, бульваров
 Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб
 Размещение домов быта
 Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:
 распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
 повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
 очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений канализационных насосных станций
 наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
 газораспределительных пунктов
Условно разрешённые виды использования
 Размещение объектов розничной торговли (магазинов)
 Размещение объектов общественного питания
 Размещение объектов культуры (без жилых объектов и кладбищ)
 Размещение коммерческих и некоммерческих организаций (офисов, представительств, агентств и т.д.) в отдельно-стоящих зданиях
 Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью свыше 100 машино-мест
 Размещение общежитий
Вспомогательные виды разрешённого использования
 Объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно-разрешённых и иных вспомогательных видов использования
 Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест
 Размещение велосстоянок
 Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий
 Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
 Размещение общественных туалетов
 4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 м². В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 м², то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.
 5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальный отступ от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка (за исключением объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения))	0,4
	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка (за исключением объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения))	0,8
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 48 настоящих Правил
	Максимальная высота ограждений земельных участков	1,5 м
	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
	Прозрачность ограждений	не менее 80%
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимися к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 55. Зона культовых сооружений

- Кодовое обозначение: ТД-3
- Цель выделения зоны - обеспечение правовых условий развития территорий, предназначенных для строительства культовых сооружений.
- Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
Основные виды разрешённого использования
 Размещение культовых сооружений и объектов, связанных с ними функционально
 Размещение парков, садов, скверов, бульваров
Условно-разрешённые виды использования
 Размещение закрытых кладбищ V класса
Вспомогательные виды использования
 Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 10 машино-мест
 Размещение велосстоянок
 Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий
 4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальный отступ:	
	- от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
	- объектов капитального строительства от красных линий улиц и проездов	3 м
	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	15%
	Максимальная высота ограждений земельных участков	1,5 м
	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м

№	Параметры	Предельные значения
	Прозрачность ограждений	не менее 80%
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

§3. Зоны рекреационного назначения

Статья 56. Зона зелёных насаждений общего пользования

1. Кодовое обозначение: ТР-1
 2. Цель выделения зоны - обеспечение правовых условий для сохранения и обустройства открытых озелененных пространств при их активном использовании неограниченным кругом лиц.
 3. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки, расположенные на территории зоны ТР-1, только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями. В случае, если земельные участки, расположенные на территории зоны ТР-1, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, то, в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительных регламентов на них не распространяется. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

4. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

Размещение садов, скверов, бульваров
 Размещение парков
 Размещение пляжей
 Размещение набережных и специально оборудованных спусков к воде
 Размещение искусственных водоёмов
 Размещение детских игровых площадок
 Размещение объектов охраны общественного порядка
 Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
 Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений без трибун для зрителей
 Размещение велодорожек, лыжных и (или) беговых дорожек

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:

распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
 повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений канализационных насосных станций наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
 газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п.)
 Размещение объектов культуры и искусства (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, музеев и т.д.)

Размещение специальных парков (зоопарков, ботанических садов)
 Размещение комплексов аттракционов, аквапарков
 Размещение объектов общественного питания
 Размещение причалов и стоянок водного транспорта
 Размещение объектов культуры

Вспомогательные виды разрешённого использования

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 10 машино-мест
 Размещение велостоянок
 Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий

Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
 Размещение общественных туалетов

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Максимальная доля земельных участков условно разрешенных видов использования, формируемых на территории отдельно взятой части территориальной зоны ТР-1 в замкнутых границах в пределах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), от площади этой территории	- при площади территории до 1 га - 0%; - при площади территории от 1 до 5 га - 0,5%; - при площади территории от 5 до 20 га - 1%; - при площади территории от 20 до 90 га - 3%; - при площади территории более 90 га - 10%.
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V

№	Параметры	Предельные значения
	Максимальная площадь земельного участка, выделяемого для условно разрешенных видов использования на территории ТР-1 в пределах элемента планировочной структуры	- при площади этой территории до 20 га - 0,5%; - при площади этой территории свыше 20 га - 1%.
	Минимальная доля озеленённой территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Максимальная высота ограждений земельных участков	1,8 м
	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей - 3,5 - 4 м; вдоль улиц и проездов - 2,5 - 3,5 м
	Прозрачность ограждений	не менее 80%
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 57. Зона спортивных сооружений

1. Кодовое обозначение: ТР-2

2. Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий для формирования зон для размещения спортивных объектов;
 - обеспечения правовых условий развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

Размещение крытых спортивных комплексов (стадионов, физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
 Размещение крытых спортивных комплексов (стадионов, физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) с трибунами для зрителей

Размещение объектов технических видов спорта
 Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений
 Размещение велодорожек, лыжных и (или) беговых дорожек

Размещение объектов охраны общественного порядка
 Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение причалов и стоянок водного транспорта
 Размещение конюшен вместимостью до 50 голов
 Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:

распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
 повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений канализационных насосных станций наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
 газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

Размещение объектов общественного питания
 Размещение объектов розничной торговли (магазинов)

Вспомогательные виды разрешённого использования

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест
 Размещение велостоянок
 Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий

Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
 Размещение общественных туалетов

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 48 настоящих Правил
	Максимальная высота ограждений земельных участков	1,5 м
	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
	Прозрачность ограждений	не менее 80%
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 58. Зона объектов отдыха, досуга и санаторно-курортного лечения

1. Кодовое обозначение: ТР-3
2. Цели выделения зоны:
 - обеспечение правовых условий развития территорий, предназначенных для обустройства объектов досуга, санаторно-курортного лечения и баз отдыха;
 - обеспечение правовых условий развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания;
 - обеспечения правовых условий развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.
3. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

 - Размещение санаториев
 - Размещение профилакториев
 - Размещение гостиниц
 - Размещение баз отдыха
 - Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений без трибун для зрителей
 - Размещение детских оздоровительных лагерей и баз отдыха
 - Размещение детских спортивных лагерей
 - Размещение детских учреждений внешкольного образования (станций юного техника, станций юных натуралистов и т.п.)
 - Размещение велодорожек, лыжных и (или) беговых дорожек
 - Размещение объектов охраны общественного порядка
 - Размещение причалов и стоянок водного транспорта
 - Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
 - Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:
 - распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
 - повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
 - очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений канализационных насосных станций
 - наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
 - газораспределительных пунктов

Условно разрешенные виды использования

 - Размещение апартамент-отелей
 - Размещение объектов общественного питания
 - Размещение объектов розничной торговли (магазинов)

Вспомогательные виды разрешенного использования

 - Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест
 - Размещение велостоянок
 - Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий
 - Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
 - Размещение общественных туалетов
4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Максимальная высота ограждений земельных участков	1,8 м
	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
	Прозрачность ограждений	не менее 50%
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 59. Прибрежная зона

1. Кодовое обозначение: ТР-4
2. Цель выделения зоны: обеспечение правовых условий использования территории в пределах прибрежной полосы реки Невы.
3. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

 - Размещение парков, скверов, садов
 - Размещение причалов и стоянок водного транспорта
 - Размещение велодорожек, лыжных и (или) беговых дорожек
 - Размещение открытых спортивных сооружений без трибун для зрителей (площадью не более 200 м²)
 - Размещение набережных и специально оборудованных спусков к воде
 - Размещение пляжей
 - Размещение стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением;
 - Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Условно разрешенные виды использования

 - Размещение объектов общественного питания
 - Размещение сооружений для хранения индивидуального водного транспорта

Вспомогательные виды разрешенного использования

 - Размещение очистных сооружений поверхностных стоков
 - Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 5 машино-мест
 - Размещение велостоянок
4. Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены только, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений и изменением природного ландшафта в границах территориальной зоны ТР-4.
5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил

§ 4. Производственные зоны**Статья 60. Коммунально-складская зона**

1. Кодовое обозначение: ТП-1
2. Цели выделения зоны:
 - обеспечение правовых условий формирования комплексов коммунальных предприятий и складских баз не выше V класса опасности, а также объектов общественно-деловой застройки;
 - обеспечения правовых условий развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.
3. На территории данной зоны допускается широкий спектр коммерческих услуг. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.
4. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

 - Размещение производств не выше V класса опасности
 - Размещение складов не выше V класса опасности
 - Размещение жилищно-эксплуатационных, коммунальных, аварийных и аварийно-диспетчерских служб
 - Размещение объектов торговли (розничных и оптовых магазинов)
 - Размещение коммерческих и некоммерческих организаций (офисов, представительств, агентств и т.д.) в отдельно-стоящих зданиях, встроенных и встроено-пристроенных помещениях
 - Размещение специальных образовательных учреждений и иных объектов, связанных с ними функционально
 - Размещение объектов общественного питания
 - Размещение объектов охраны общественного порядка

Размещение общественных бань, саун, банно-прачечных комплексов
 Размещение домов быта
 Размещение химчисток
 Размещение ветеринарных поликлиник, станций с содержанием животных
 Размещение зелёных насаждений, выполняющих специальные функции
 Размещение парков, садов, скверов, бульваров
 Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, фитнес-центров, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
 Размещение стоянок легкового автотранспорта
 Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)
 Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
 Размещение пожарных депо
 Размещение электроподстанций закрытого типа, котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час
 Размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)
 Размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений
 Размещение снегоприёмных пунктов, снеголавильных камер и складов противогололедных материалов
 Размещение автозаправочных и газонаполнительных станций
 Размещение предприятий автосервиса
 Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:
 распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
 повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
 очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
 канализационных насосных станций
 наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
 газораспределительных пунктов
Условно разрешённые виды использования
 Размещение бизнес-центров
 Размещение крытых рынков не выше V класса опасности
Вспомогательные виды разрешённого использования
 Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест
 Размещение велостоянок
 Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий
 Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
 Размещение общественных туалетов
 5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 43 настоящих Правил
	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка (за исключением объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения))	0,7
	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьёй 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 48 настоящих Правил
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимися к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 61. Зона производственных предприятий IV-V классов опасности с включением объектов общественно-деловой застройки

1. Кодовое обозначение: ТП-2
 2. Цели выделения зоны:
 - обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение объектов общественно-деловой застройки;
 - обеспечения правовых условий развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.
 3. На территории данной зоны допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недви-

мости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.
 4. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования
 Размещение производств не выше IV класса опасности
 Размещение складов не выше IV класса опасности
 Размещение объектов торговли (розничных и оптовых магазинов, крытых рынков)
 Размещение торгово-развлекательных комплексов
 Размещение бизнес-центров
 Размещение коммерческих и некоммерческих организаций (офисов, представительств, агентств и т.д.)
 Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб
 Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, фитнес-центров, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
 Размещение объектов общественного питания
 Размещение государственных административно-управленческих объектов
 Размещение объектов охраны общественного порядка
 Размещение домов быта
 Размещение ветеринарных поликлиник, станций с содержанием животных, приютов и гостиниц для животных, объектов для дрессировки и занятий с животными
 Размещение общественных бань, саун, банно-прачечных комплексов
 Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта
 Размещение стоянок грузового и городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси), автотранспортных предприятий
 Размещение зелёных насаждений, выполняющих специальные функции
 Размещение парков, садов, скверов, бульваров
 Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
 Размещение пожарных депо
 Размещение электроподстанций закрытого типа, (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час
 Размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)
 Размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений
 Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:
 распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
 повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
 очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
 канализационных насосных станций
 наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
 газораспределительных пунктов
Условно разрешённые виды использования
 Размещение автозаправочных и газонаполнительных станций
 Размещение предприятий автосервиса
Вспомогательные виды разрешённого использования
 Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест
 Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
 Размещение велостоянок
 Размещение общественных туалетов
 5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции
	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка (за исключением объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения))	0,7
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 43 настоящих Правил
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьёй 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	IV
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 48 настоящих Правил
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимися к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

**Статья 62. Зона производственных предприятий III-V классов опасности**

1. Кодовое обозначение: ТП-3

2. Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше III класса опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта;

- обеспечения правовых условий развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. На территории данной зоны допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

4. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

Размещение производств не выше III класса опасности

Размещение складов не выше III класса опасности

Размещение коммерческих и некоммерческих организаций (офисов, представительств, агентств и т.д.) в отдельно-стоящих зданиях

Размещение объектов общественного питания

Размещение ветеринарных поликлиник, станций с содержанием животных

Размещение зелёных насаждений, выполняющих специальные функции

Размещение парков, садов, скверов, бульваров

Размещение стоянок легкового автотранспорта

Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение пожарных депо

Размещение электроподстанций закрытого типа, (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час

Размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)

Размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений

Размещение мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов

Размещение снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов

Размещение автозаправочных и газонаполнительных станций

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:

распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)

повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

канализационных очистных сооружений, очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

канализационных насосных станций

наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

Размещение предприятий автосервиса

Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, фитнес-центров, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей

Размещение бизнес-центров

Размещение крытых рынков

Вспомогательные виды разрешённого использования

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест

Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников

Размещение общественных туалетов

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка (за исключением объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения))	0,7
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	III
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 48 настоящих Правил
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть

№	Параметры	Предельные значения
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

§5. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**Статья 63. Зона объектов инженерной инфраструктуры**

1. Кодовое обозначение: ТИ-1

2. Цель выделения зоны: формирование комплексов объектов инженерной инфраструктуры не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

3. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

Размещение электроподстанций закрытого типа, (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час

Размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)

Размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений

Размещение автозаправочных и газонаполнительных станций

Размещение зелёных насаждений (в том числе, выполняющих специальные функции)

Размещение складов не выше V класса опасности

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение пожарных депо

Размещение канализационных сооружений

Размещение АТС

Размещение объектов связи

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения), в том числе:

распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)

повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

канализационных насосных станций

наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)

газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

Размещение общественных бань, саун, банно-прачечных комплексов

Размещение объектов железнодорожного транспорта

Вспомогательные виды разрешённого использования

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест

Размещение велостоянок

Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий

Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников

Размещение общественных туалетов

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	IV
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 48 настоящих Правил
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 64. Зона улично-дорожной сети

1. Кодовое обозначение: ТТ-1
 2. Цель выделения зоны: обеспечение правовых условий развития автомобильных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского назначения.
 3. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки, расположенные на территории зоны ТТ-1, только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями. В случае, если земельные участки, расположенные на территории зоны ТТ-1, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, то, в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительных регламентов на них не распространяется. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
 4. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
Основные виды разрешённого использования
 Размещение объектов охраны общественного порядка
 Размещение постов ГИБДД МВД России
 Размещение зелёных насаждений (в том числе, выполняющих специальные функции)
 Размещение стоянок легкового автотранспорта
 Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
 Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
 Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:
 распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
 наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
 повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
 очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
 канализационных насосных станций
 наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
 газораспределительных пунктов
Условно разрешённые виды использования
 Размещение автозаправочных и газонаполнительных станций
 Размещение предприятий автосервиса
 Размещение объектов общественного питания
 Размещение объектов торговли (магазинов)
Вспомогательные виды разрешённого использования
 Размещение велостоянок
 Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий
 Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
 5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	8 м
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальные расстояния от посадок до улично-дорожной сети при проектировании озеленения улиц	магистральные улицы общегородского значения – 5-7 м; магистральные улицы районного значения – 3-4 м; улицы и дороги местного значения – 2-3 м; проезды – 1,5-2 м
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 48 настоящих Правил
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 65. Зона объектов транспортной инфраструктуры

1. Кодовое обозначение: ТТ-2
 2. Цель выделения зоны: обеспечение правовых условий формирования комплексов объектов транспортной

инфраструктуры не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения
 3. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
Основные виды разрешённого использования
 Размещение гаражей, стоянок и паркингов для хранения легкового автотранспорта
 Размещение предприятий автосервиса
 Размещение автозаправочных и газонаполнительных станций
 Размещение зелёных насаждений (в том числе, выполняющих специальные функции)
 Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
 Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
 Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:
 распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
 наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
 повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
 очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
 канализационных насосных станций
 наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
 газораспределительных пунктов
Условно разрешённые виды использования
 Размещение гаражей боксового типа
 Размещение канализационных сооружений
 Размещение складов не выше V класса опасности
 Размещение бань, саун, банно-прачечных комплексов
 Размещение объектов железнодорожного транспорта
Вспомогательные виды разрешённого использования
 Размещение велостоянок
 Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий
 Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
 Размещение общественных туалетов
 4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	- для гаражных боксов – 0 м - для иных объектов - устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	- для гаражных боксов – в отношении козырьков - не более 1 м - для иных объектов – в отношении балконов, эркеров, козырьков - 0 м и не ниже 3,5 м от уровня земли
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	- для гаражных боксов – 0% - для иных объектов - устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	- для гаражных боксов – 0 машино-мест - для иных объектов - устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	- для гаражных боксов – 0 машино-мест - для иных объектов - устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	- для гаражных боксов – 0 машино-мест - для иных объектов - устанавливается в соответствии со статьей 48 настоящих Правил
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 66. Зона объектов водного транспорта

1. Кодовое обозначение: ТТ-3
 2. Цель выделения зоны: обеспечение правовых условий формирования комплексов объектов водного транспорта не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения.
 3. Основные и условно-разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
Основные виды разрешённого использования
 Размещение объектов водного транспорта
 Размещение причалов и стоянок водного транспорта
 Размещение гаражей для хранения индивидуальных плавательных средств
 Размещение складов не выше IV класса опасности
 Размещение зелёных насаждений (в том числе, выполняющих специальные функции)
 Размещение объектов розничной торговли (магазинов)
 Размещение объектов общественного питания
 Размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных стан-

ций с резервуарами чистой воды)

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:

распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
канализационных насосных станций
наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

Размещение предприятий автосервиса
Размещение автозаправочных и газонаполнительных станций
Размещение канализационных сооружений
Размещение объектов оптовой торговли
Размещение электроподстанций закрытого типа, котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час
Размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений
Размещение крытых спортивных комплексов без трибун для зрителей

Вспомогательные виды разрешённого использования

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест
Размещение велостоянок
Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий

Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
Размещение общественных туалетов

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	IV
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 48 настоящих Правил
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 67. Зона деловой активности при транспортных узлах

1. Кодовое обозначение: ТТ-4
2. Цель выделения зоны: обеспечение правовых условий формирования транспортных узлов, включающих в себя объекты водного и автотранспорта, а так же объекты общественно-делового назначения.
3. Основные и условно-разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

Размещение причалов и стоянок водного транспорта
Размещение автовокзала
Размещение гостиниц
Размещение набережных и специально оборудованных спусков к воде
Размещение зелёных насаждений (в том числе, выполняющих специальные функции)
Размещение объектов розничной торговли (магазинов)
Размещение объектов общественного питания
Размещение общественных туалетов
Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:

распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

канализационных насосных станций
наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
газораспределительных пунктов

Условно разрешённые виды использования

Размещение крытых спортивных комплексов без трибун для зрителей

Вспомогательные виды разрешённого использования

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 50 машино-мест
Размещение велостоянок
Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий

Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников

Размещение общественных туалетов

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 48 настоящих Правил
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

§6. Зоны специального назначения

Статья 68. Зона кладбищ

1. Кодовое обозначение: ТК-1
2. Цели выделения зоны:
- обеспечение правовых условий размещения кладбищ и крематориев;
- обеспечения правовых условий развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования

Размещение кладбищ

Размещение зелёных насаждений, выполняющих специальные функции

Размещение объектов культуры

Размещение бюро похоронного обслуживания

Условно разрешённые виды использования

Размещение крематориев

Вспомогательные виды разрешённого использования

Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест

Размещение велостоянок

Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников

Размещение общественных туалетов

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов, размещаемых на территории земельных участков зоны	II
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 48 настоящих Правил
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 69. Зона объектов размещения отходов потребления

1. Кодовое обозначение: ТК-2
2. Цели выделения зоны - обеспечение правовых условий размещения отходов производства и потребления и объектов санитарной очистки;
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
Основные виды разрешенного использования
Размещение полигонов отходов производства и потребления (твёрдых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов)
Размещение зелёных насаждений, выполняющих специальные функции
Размещение объектов инженерно-технического обеспечения
4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельного участка	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов	I
	Минимальная доля озелененной территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 48 настоящих Правил

Статья 70. Зона зелёных насаждений, выполняющих специальные функции

1. Кодовое обозначение: ТЗН
2. Цель выделения зоны: сохранение и развитие зелёных насаждений в границах зон с особыми условиями использования территории.
3. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
Основные виды разрешенного использования
Размещение парков, садов, скверов, бульваров
Размещение зелёных насаждений, выполняющих специальные функции
Размещение объектов охраны общественного порядка
Размещение набережных и специально оборудованных спусков к воде
Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:
распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)
повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
канализационных насосных станций
наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
газораспределительных пунктов
Условно разрешённые виды использования
Размещение объектов общественного питания
Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений без трибун для зрителей
Вспомогательные виды разрешенного использования
Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест
Размещение велостоянок
Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий
Размещение очистных сооружений поверхностных стоков
Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
Размещение общественных туалетов
4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
	Максимальная доля земельных участков условно разрешенных видов использования, формируемых на территории отдельно взятой части территориальной зоны ТЗН в замкнутых границах в пределах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), от площади этой территории	- при площади территории до 1 га - 0,5%; - при площади территории от 1 до 10 га - 1,0%; - при площади территории от 10 до 50 га - 3%; - при площади территории от 20 до 50 га - 5%;
	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

§7. Зоны сельскохозяйственного назначения

Статья 71. Зона ведения садоводства и огородничества

1. Кодовое обозначение - ТС-1
2. Цели выделения зоны:
- обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях населённых пунктов зон для сезонного проживания на садовых и огородных земельных участках;
- обеспечение правовых условий развития сферы культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности граждан, пребывающих на данной территории, в соответствующих среде формах;
- обеспечение правовых условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.
3. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
Основные виды разрешенного использованияРазмещение в пределах садового земельного участка жилых строений, хозяйственных строений и сооружений (с возможностью выращивания сельскохозяйственных культур и разведения сельскохозяйственных животных для индивидуального пользования)
Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб (**)
Размещение правлений садоводческих и огороднических объединений в отдельных зданиях (*)
Размещение объектов розничной торговли (магазинов) (*) (**)
Размещение пунктов оказания первичной медицинской помощи, аптек (*) (**)
Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений без трибун для зрителей
Размещение парков, садов, скверов, бульваров и т.п.
Размещение причалов и стоянок водного транспорта
Размещение объектов охраны общественного порядка (*) (**)
Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:
распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;
наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);
повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин;
очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений;
канализационных насосных станций;
наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);
газораспределительных пунктов.
Размещение транспортных коммуникаций
Условно разрешённые виды использования
Размещение объектов общественного питания (*)
Размещение ветеринарных поликлиник и станций без содержания животных (*)
Вспомогательные виды разрешенного использования
Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест
Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью от 100 до 300 машино-мест (*)
Размещение индивидуальных бань (саун)
Размещение велостоянок
Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий
Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников
Размещение общественных туалетов



4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям территорий общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 м². В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 м², то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь:	
	- садовых земельных участков	500 м ²
	- огородных земельных участков	100 м ²
	- земельных участков для размещения объектов иных видов разрешенного использования	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.
	Максимальная площадь:	
	- садовых земельных участков	1200 м ²
	- огородных земельных участков	1000 м ²
	Минимальный отступ:	
	- от границ соседних земельных участков	для жилого строения – 3 м; для постройки, предназначенной для содержания сельскохозяйственных животных – 4 м; для других построек – 1 м; для стволов высокорослых деревьев –
	- от красных линий улиц:	для жилых строений – 6 м; для хозяйственных построек – 6 м
	- от красных линий проездов	для жилых строений – 4 м; для хозяйственных построек – 6 м
	Минимальное расстояние:	
	- от жилого строения и погребов до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы	12 м
	- от жилого строения и погребов до душа, бани (сауны)	8 м
	- от колодца до уборной и компостного устройства	8 м
	- от границ дачных земельных участков до зданий и сооружений общего пользования	4 м
	Максимальная высота:	
	- объектов капитального строительства	устанавливается в соответствии со статьёй 45 настоящих Правил
	- хозяйственных и временных построек	4 м
	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка	0,2
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 48 настоящих Правил
	Максимальная высота ограждений земельных участков	1,5 м
	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 – 3,5 м
	Тип ограждений земельных участков	сетчатые или решетчатые (устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов допускается только по решению общего собрания членов садоводческого или огороднического товарищества)
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта – 10% от общей площади земельного участка

На территории садоводческих и огороднических товариществ и за её пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы должны утилизироваться на садовых и огородных земельных участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки контейнеров для мусора. Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ земельных участков и занимают площадь из расчёта не более 0,1 м² на один дачный земельный участок.

6. Уставом садоводческого или огороднического товарищества могут быть приняты дополнительные ограничения предельных параметров разрешенного строительства при условии, что они не противоречат требованиям, установленным пунктом 5 настоящей статьи Правил, региональными и федеральными нормативами.

Статья 72. Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства

1. Кодовое обозначение: ТС-2

2. Цель выделения зоны: обеспечение правовых условий размещения сельскохозяйственных предприятий.

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

Основные виды разрешенного использования

Размещение сельскохозяйственных предприятий

Размещение предприятий розничной торговли (киосков, магазинов, павильонов)

Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Размещение объектов инженерно-технического обеспечения

Размещение дорог

Размещение административных учреждений

Размещение объектов благоустройства

Размещение стоянок автотранспорта

Размещение хозяйственных построек и площадок

Условно разрешенные виды использования

Размещение причалов маломерных судов

Размещение ветлечебниц

Вспомогательные виды разрешенного использования

Размещение стоянок автотранспорта

Размещение велостоянок

Размещение объектов благоустройства

Размещение хозяйственных построек и площадок

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
	Минимальная площадь земельного участка	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
	Максимальная высота зданий, строений и сооружений	устанавливается в соответствии со статьёй 45 настоящих Правил
	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства	I
	Минимальная доля озелененной территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьёй 44 настоящих Правил
	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьёй 46 настоящих Правил
	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьёй 47 настоящих Правил
	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьёй 48 настоящих Правил
	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта – 10% от общей площади земельного участка

Глава 10. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 73. Перечень зон с особыми условиями использования территорий

На Карте градостроительного зонирования территории МО «Кировск» отображены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- 1) водоохранные зоны;
- 2) прибрежные защитные полосы;
- 3) береговые полосы;
- 4) зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- 5) санитарно-защитные зоны;
- 6) санитарные разрывы;
- 7) охранные зоны линий электропередач;
- 8) территории объектов культурного наследия.

Статья 74. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос, установленных в границах водоохранных зон.

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. На территории водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеречисленными ограничениями, запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

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

Статья 75. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов

1. На территории санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.2000-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция).

3. В границах СЗЗ не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха;
- территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

4. В границах СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

5. В границах СЗЗ промышленного объекта допускается размещать 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, гостиницы, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередачи, 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.

6. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профилированных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

7. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых сооружений.

8. Автомагистраль, расположенная в СЗЗ промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера СЗЗ.

9. СЗЗ или ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

10. Нормы озеленения территорий СЗЗ принимаются следующие:

- для предприятий IV, V классов - не менее 60% общей площади территории СЗЗ;
- для предприятий II и III класса - не менее 50% общей площади территории СЗЗ;
- для предприятий, имеющих СЗЗ 1000 м и более - не менее 40% общей площади территории СЗЗ с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

11. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов 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.

Статья 76. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

3. На Карте границ зон с особыми условиями использования территорий обозначены первые пояса зон санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения. Границы второго и третьего поясов ЗСО определяются гидродинамическими расчетами в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

4. Мероприятия по первому поясу ЗСО:

- 1) 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.
- 2) 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.

3) 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.

4) Другие мероприятия, которые определены в СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», а также в документах, обосновывающих режим использования ЗСО.

Статья 77. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части охранных зон линий электропередач

1. На территории охранных зон линий электропередач в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

- а) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
- б) размещать свалки;
- в) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

3. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, запрещается:

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

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

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

5. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 4 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

- а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Статья 78. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

1. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 №315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», а так же режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории МО «Кировск», утверждаемыми муниципальными, региональными или федеральными нормативно-правовыми актами.

2. Проекты планировки, застройки и реконструкции населенных пунктов, имеющих объекты культурного наследия, подлежат согласованию с департаментом государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия.

3. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

4. В случае обнаружения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, в проекты проведения работ должны быть внесены разделы об обеспечении сохранности обнаруженных объектов.

5. Все работы по сохранению объектов культурного наследия проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензии на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия, на основании письменного разрешения и задания, выданных департаментом, в соответствии с согласованной департаментом проектной документацией.

6. После разработки и утверждения зон охраны объектов культурного наследия, настоящие Правила подлежат соответствующей корректировке с обязательным внесением изменений и дополнений.

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Комиссия по землепользованию и застройке оповещает жителей г.Кировска и п.Молодцово о том, что **публичные слушания**, назначенные постановлением главы МО «Кировск» от 14 октября 2014 года №3 «**О назначении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области (новая редакция)**», состоятся:

- для жителей п.Молодцово – **15 декабря 2014 года в 18 час. 00 мин** по адресу: Ленинградская область, Кировский район, п.Молодцово, д.11;
- для жителей г.Кировска – **16 декабря 2014 года в 18 час. 00 мин.**, по адресу: Ленинградская область, г.Кировск, ул.Новая, д.1.

Председатель Комиссии по землепользованию и застройке
О.В.Иванова