



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
РОССИЙСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ

ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ

ОАО «РосНИПИУрбанистики»

196191, Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д.21, лит.А

E-mail: mail@urbanistika.ru

vasch@peterstar.ru

тел. / факс: +7(812)370-1176; тел.: 370-1023, 370-3471

<http://www.urbanistika.ru>

Несекретно
инв. № 2663
ЭКЗ.

**Муниципальное образование
«Вистинское сельское поселение»
муниципального образования
«Кингисеппский муниципальный район»
Ленинградской области**

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ**

Генеральный директор института,
доктор архитектуры
Главный инженер института,
доктор экологии
Главный архитектор института,
почетный архитектор РФ
Руководитель архитектурно-планировочной мастерской 2,
доктор экономики
Руководитель проекта

В.А. Щитинский

Д.Х. Шалахина

И.Е. Гришечкина

Г.В. Алиева

М.В. Жаворонкова

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	6
ГЛАВА 1. Общие положения	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	6
Статья 2. Основания и цели введения Правил	9
Статья 3. Область применения Правил	10
Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке	11
ГЛАВА 2. Регулирование землепользования и застройки	12
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления Вистинского сельского поселения в области землепользования и застройки	12
Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки	12
Статья 7. Формирование и предоставление земельных участков для строительства	12
Статья 8. Развитие застроенных территорий	13
Статья 9. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил	13
ГЛАВА 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	14
Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства	14
Статья 11. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента	16
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	17
Статья 13. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	18
ГЛАВА 4. Подготовка документации по планировке территории	20
Статья 14. Общие положения о подготовке документации по планировке территории	20
Статья 15. Порядок подготовки документации по планировке территории	21
ГЛАВА 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	24
Статья 16. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Вистинского сельского поселения	24
ГЛАВА 6. Внесение изменения в Правила. Ответственность за нарушение Правил	25
Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила	25

Статья 18. Ответственность за нарушение Правил	27
ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	27
ГЛАВА 7. Карта градостроительного зонирования.	27
Статья 19. Карта градостроительного зонирования	27
Статья 20. Перечень территориальных зон, установленных на Карте градостроительного зонирования	27
Статья 21. Перечень зон, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	28
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	29
ГЛАВА 8. Общие требования к градостроительным регламентам	29
Статья 22. Градостроительный регламент	29
Статья 23. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	31
Статья 24. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	31
Статья 25. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	32
Статья 26. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту	34
ГЛАВА 9. Градостроительные регламенты территориальных зон	35
Статья 27. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	35
Статья 28. Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами	35
Статья 29. Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами	38
Статья 30. Ж3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	41
Статья 31. Ж4. Зона жилой застройки блокированными жилыми домами	42
Статья 32. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	44
Статья 33. О1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения	45
Статья 34. О2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	46
Статья 35. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	49
Статья 36. П1. Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов I класса опасности	50
Статья 37. П2. Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов II, III класса опасности	51
Статья 38. П2. Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов IV, V класса опасности	53
Статья 39. И. Зона объектов инженерной инфраструктуры	54

Статья 40. Т. Зона объектов транспортной инфраструктуры	56
Статья 41. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения	57
Статья 42. Р1. Зона зелёных насаждений общего пользования	57
Статья 43. Р2. Зона объектов спорта, рекреации и туризма	58
Статья 44. Градостроительные регламенты. Сх1. Зона садоводческих и дачных объединений	60
Статья 45. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	62
Статья 46. Сп1. Зона размещения военных объектов	62
Статья 47. Сп2. Зона кладбищ	63
Статья 48. Сп3. Зона размещения отходов потребления	65
Статья 49. Сп4. Зона зеленых насаждений специального назначения	66
ГЛАВА 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий	67
Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон	67
Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон, прибрежных защитных полос, зон затопления и подтопления	69
Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения	70
Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства	72
Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон трубопроводов	75
Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия	77
Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории особо охраняемых природных территорий	80

Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ГЛАВА 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

Блокированные жилые дома – жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

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

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

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

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

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в

объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

Малоэтажные жилые дома – жилые дома, предназначенные для раздела на квартиры, высотой не выше четырех надземных этажей, разделенных на две и более квартиры.

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

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

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

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

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

Прибрежная защитная полоса – часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой вводятся дополнительные по

отношению к режиму водоохраной зоны ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

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

Санитарно-защитная зона – территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействие загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I-II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

Среднеэтажные жилые дома – жилые дома, предназначенные для раздела на квартиры, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры.

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

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

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

Статья 2. Основания и цели введения Правил

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

области и муниципальными правовыми актами Вистинского сельского поселения.

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

3. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Вистинского сельского поселения. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории. В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план Вистинского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

4. Целями Правил застройки являются:

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

- создание условий для планировки территории Вистинского сельского поселения;

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

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

Статья 3. Область применения Правил

1. Правила разработаны на всю территорию Вистинского сельского поселения.

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

3. Правила применяются при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков,

выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

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

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

- при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

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

- при установлении публичных сервитутов;

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

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

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

Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Администрация Вистинского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путём:

- опубликования в средствах массовой информации;

- размещения на официальном сайте Вистинского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в том числе с входящими в их состав картографическими документами в администрации Вистинского сельского поселения, иных органах и организациях, участвующих в регулировании землепользования и застройки в сельском поселении.

ГЛАВА 2. Регулирование землепользования и застройки

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления Вистинского сельского поселения в области землепользования и застройки

1. Полномочия органов местного самоуправления Вистинского сельского поселения в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, законами Ленинградской области, Уставом Вистинского сельского поселения.

Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения подготовки Правил землепользования и застройки, проектов о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, рекомендаций по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или отклонения объектов капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, Порядку деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО «Вистинское сельское поселение», являющемуся Приложением 2 к постановлению администрации МО «Вистинское сельское поселение» от 20.09.2011г. № 144

Статья 7. Формирование и предоставление земельных участков для строительства

1. Органы местного самоуправления Кингисеппского муниципального района (и (или) Вистинского сельского поселения, в случае наделения их соответствующими полномочиями) в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах Вистинского сельского поселения землями, находящимися в муниципальной собственности, а так же землями, государственная собственность на которые не разграничена.

2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

2) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении.

3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Ленинградской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кингисеппского муниципального района, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вистинского сельского поселения.

Статья 8. Развитие застроенных территорий

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

2. Решение о развитии застроенной территории принимается уполномоченным Правительством Ленинградской области органом исполнительной власти Ленинградской области по инициативе органа государственной власти Ленинградской области, органа местного самоуправления Вистинского сельского поселения, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования Вистинского сельского поселения (при их отсутствии – утверждённых органом местного самоуправления Вистинского сельского поселения расчётных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

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

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

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты поселения по вопросам землепользования и застройки в отношении отдельных частей территории городского поселения применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истёк.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти участки и объекты:

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

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных в градостроительных регламентах настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Постановлением главы администрации поселения может быть придан статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, в результате чего значительно снижается стоимость этих объектов;

- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - проездов, инженерно-технических коммуникаций или объектов капитального строительства.

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

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

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

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 27-56 Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями статей 50-56 Правил.

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

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

5. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Вистинского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Вистинского сельского поселения, публичных сервитутов, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

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

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

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

- если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов

капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования.

7. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 11. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или нормативов градостроительного проектирования Вистинского сельского поселения, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 5 статьи 10 Правил, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- указанных в статьях 12, 13 Правил;

- установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления Вистинского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с действующим законодательством.

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

1. Условно разрешённые виды использования земельного участка или объекта капитального строительства установлены применительно к каждой территориальной зоне и указаны в статьях 29-49 настоящих Правил.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде технико-экономического обоснования, эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого

решения и направляет их главе администрации Вистинского сельского поселения.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

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

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти Ленинградской области в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

Статья 13. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за

разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации Вистинского сельского поселения.

6. Уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти Ленинградской области в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 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.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 4. Подготовка документации по планировке территории

Статья 14. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (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.

3. Документация по планировке территории подразделяется на следующие виды:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории;
- градостроительные планы земельных участков.

4. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

5. Подготовка проектов планировки территории осуществляется:

- без проекта межевания в составе проекта планировки;
- с проектом межевания в составе проекта планировки и градостроительными планами земельных участков в составе проекта межевания.

6. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий; в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

7. Подготовка проектов межевания территории осуществляется:

- в составе проектов планировки территории;
- в виде отдельного документа.

8. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

9. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для

строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

10. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

- в составе проекта межевания территории;
- в виде отдельного документа для ранее созданных земельных участков, границы которых не предполагается изменять.

11. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия.

12. Разработка документации по планировке территории обязательна для земельных участков, в отношении которых генеральным планом Вистинского сельского поселения установлено изменение категории земель.

13. Разделение земельного участка без разработки проекта планировки и межевания территории не допускается.

14. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация в отношении отдельных земельных участков и объектов капитального строительства применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 15. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории Вистинского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Вистинского сельского поселения, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, Нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и/или Вистинского сельского поселения, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией Вистинского сельского поселения самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством РФ, за исключением случаев комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства либо развития застроенной территории. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения Вистинского сельского поселения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

3. Документация по планировке территории утверждается уполномоченным Правительством Ленинградской области органом исполнительной власти Ленинградской области.

4. Основанием для разработки документации по планировке является постановление о подготовке данной документации, принимаемое администрацией Вистинского сельского поселения. Данное постановление о подготовке документации по планировке принимается по инициативе органов местного самоуправления Вистинского сельского поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке на основании предложений физических или юридических лиц, подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

5. В постановлении администрации Вистинского сельского поселения о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;
- цель планировки территории;
- содержание работ по планировке территории;
- вид разрабатываемой документации по планировке территории;
- иные сведения.

6. Постановление о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Вистинского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Со дня опубликования постановления о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Вистинского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация Вистинского сельского поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке (в том числе при обеспечении подготовки документации по планировке за счёт средств физических или юридических лиц).

8. Администрация Вистинского сельского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории. Такая проверка осуществляется в виде составления заключения о соответствии подготовленной документации требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи.

9. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией Вистинского сельского поселения подготовленной документации по планировке. По результатам проверки администрация Вистинского сельского поселения принимает решение о направлении документации по планировке главе Вистинского сельского поселения для назначения публичных слушаний или решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

10. Публичные слушания проводятся в соответствии с Уставом Вистинского сельского поселения и главой 5 настоящих Правил.

11. Администрация Вистинского сельского поселения направляет главе Вистинского сельского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти Ленинградской области, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в администрацию на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной информации.

14. На основании документации по планировке территории, утверждённой уполномоченным Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти Ленинградской области, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Вистинского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

ГЛАВА 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 16. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Вистинского сельского поселения

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории Вистинского сельского поселения проводятся для обсуждения проектов муниципальных правовых актов, выявления мнения и предложений заинтересованных лиц с целью соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории Вистинского сельского поселения проводятся в соответствии с порядком, определенным Уставом Вистинского сельского поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Публичные слушания проводятся по инициативе населения, совета депутатов или главы муниципального образования.

4. Для реализации инициативы населения о проведении публичных слушаний создается инициативная группа граждан численностью не менее 10 человек.

5. Инициативная группа граждан реализует инициативу проведения публичных слушаний путем направления в совет депутатов обращения в письменном виде, в котором указывается наименование проекта муниципального правового акта, который предлагается обсудить на публичных слушаниях.

6. Обращение подлежит рассмотрению на ближайшем заседании совета депутатов, но не позднее чем в тридцатидневный срок со дня поступления обращения в совет депутатов.

7. По итогам рассмотрения обращения совет депутатов принимает решение о назначении публичных слушаний либо об отказе в назначении публичных слушаний.

8. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся следующие вопросы землепользования и застройки:

- проекты правил землепользования и застройки;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, Карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения главой администрации Вистинского сельского поселения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану Вистинского сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в Генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

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 Вистинского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения;

4) 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.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

5. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Вистинского сельского поселения.

6. Глава администрации Вистинского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. Глава администрации Вистинского сельского поселения не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по телевидению.

8. Проект внесения изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях.

9. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в данный проект и представляет его главе администрации Вистинского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти Ленинградской области в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила и указанных в части 9 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение об утверждении или об отклонении проекта внесения изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. После утверждения уполномоченным Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти Ленинградской области изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

12. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

13. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Ленинградской области, утверждённым до внесения изменений в настоящие Правила.

Статья 18. Ответственность за нарушение Правил

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

Часть 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 7. Карта градостроительного зонирования.

Статья 19. Карта градостроительного зонирования

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

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

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

Типы зон	Код	Виды зон
Жилые зоны	Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	Ж3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
	Ж4	Зона застройки блокированными жилыми домами
Общественно-деловые зоны	О1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
	О2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	П1	Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов I класса опасности
	П2	Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов II, III класса опасности
	П3	Промышленная и коммунально-

Типы зон	Код	Виды зон
		складская зона размещения объектов IV, V класса опасности
	И	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	Т	Зона объектов транспортной инфраструктуры
Зоны рекреационного назначения	Р1	Зона зелёных насаждений общего пользования
	Р2	Зона объектов спорта, рекреации и туризма
Зоны сельскохозяйственного использования	Сх1	Зона садоводческих и дачных объединений
Зоны специального назначения	Сп1	Зона размещения военных объектов
	Сп2	Зона кладбищ
	Сп3	Зона размещения отходов потребления
	Сп4	Зона зелёных насаждений специального назначения

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

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

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

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

3) Земли запаса;

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

5) Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Часть 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 8. Общие требования к градостроительным регламентам

Статья 22. Градостроительный регламент

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

2. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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

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

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

4) видов территориальных зон;

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

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

4. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и Вистинского сельского поселения, публичных сервитутов, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

6. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 23 Правил.

7. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий.

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

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

10. В случае если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

3. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории Вистинского сельского поселения, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или администрацией Вистинского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

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

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

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

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельную этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

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

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

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

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

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

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов

капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 9. Градостроительные регламенты территориальных зон

Статья 27. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

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

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

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

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

5. В состав жилых зон включены:

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

Статья 28. Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов) Приусадебный участок	Магазины Общественное питание Гостиничное обслуживание Социальное обслуживание	Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
личного подсобного хозяйства Обслуживание жилой застройки Образование и просвещение Общее пользование территории Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур	Бытовое обслуживание Спорт	Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений Содержание сельскохозяйственных животных Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 0,1 га;
- максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 0,2 га;
- минимальная площадь земельного участка для размещения садового, дачного дома – 0,05 га;
- максимальная площадь земельного участка для размещения садового дома – 0,12 га;
- максимальная площадь земельного участка для размещения дачного дома – 0,2 га;
- минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества – 0,01 га;
- максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества – 0,1 га;
- предельные размеры прочих земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

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

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

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

- минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям:

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

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м;

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

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

- предельное количество надземных этажей – 3;

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

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- жилой застройки – 25 %;

- обслуживающей и общественной застройки – 50 %.

5) Иные показатели:

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

- от жилой застройки – 5 м;

- от остальных объектов, кроме объектов образования и просвещения – 5 м;

- от объектов образования и просвещения – 25 м;

б) максимальная общая площадь помещений объектов общественного назначения, кроме объектов образования и просвещения - 150 кв. м;

в) минимальные расстояния:

- от стен индивидуальных жилых домов и многоквартирных малоэтажных жилых домов до ограждения участка – не менее 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – не менее 6 м;

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

г) минимальное расстояние от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

д) требования к ограждению земельных участков:

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

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

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

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

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

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

Статья 29. Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

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

Основные разрешённого использования	виды	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Среднеэтажная застройка	жилая	Магазины	Выращивание
Обслуживание застройки	жилой	Общественное питание	плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или
Образование и просвещение		Гостиничное обслуживание	сельскохозяйственных культур
Общее пользование территории		Социальное обслуживание	Размещение гаражей, подсобных и иных
Коммунальное		Бытовое обслуживание	

Основные разрешённого использования	виды	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
обслуживание Линейные инженерной транспортной инфраструктур	объекты и	Спорт Культурное развитие	вспомогательных сооружений Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка: для размещения индивидуального жилого дома – 0,1 га;

- максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 0,2 га;

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

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

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

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

- минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям:

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

-- от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м;

-- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

-- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

-- от кустарника – 1 м.

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

- предельное количество надземных этажей – 4;
- предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 5 м в коньке крыши;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- индивидуальной жилой застройки – 25 %;
- обслуживающей и общественной застройки – 50 %.

5) Иные показатели:

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

- от жилой застройки – 5 м;
- от остальных объектов, кроме объектов образования и просвещения – 5 м;
- от объектов образования и просвещения – 25 м;

б) минимальные расстояния:

- от стен индивидуальных жилых домов и многоквартирных малоэтажных жилых домов до ограждения участка – не менее 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – не менее 6 м;

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

в) требования к ограждению земельных участков:

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

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

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

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

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

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

Статья 30. ЖЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Среднеэтажная жилая застройка Обслуживание жилой застройки Образование и просвещение Общее пользование территории Магазины Общественное питание Бытовое обслуживание Спорт Культурное развитие Здравоохранение Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур	Гостиничное обслуживание Социальное обслуживание	Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

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

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

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

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

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

- предельное количество надземных этажей – 8;
 - 4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:
 - жилой застройки – 30 %;
 - обслуживающей и общественной застройки – 50 %.
 - 5) Иные показатели:
 - а) расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов:
 - от жилой застройки – 5 м;
 - от остальных объектов, кроме объектов образования и просвещения – 5 м;
 - от объектов образования и просвещения – 25 м;
 - б) площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка;
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ЖЗ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

Статья 31. Ж4. Зона жилой застройки блокированными жилыми домами

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Блокированная жилая застройка Обслуживание жилой застройки Образование и просвещение Общее пользование территории Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур	Магазины Общественное питание Гостиничное обслуживание Социальное обслуживание Бытовое обслуживание Спорт Культурное развитие	Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
		(парковки) автотранспорта

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

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 0,04 га;
- максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 0,08 га;
- предельные размеры прочих земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Вистинского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

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

- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков блокированной жилой застройки и коммунального обслуживания, - 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка блокированной жилой застройки и коммунального обслуживания - 0 м;

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

- предельное количество надземных этажей – 3;
- предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 5 м в коньке крыши;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- многоквартирной и блокированной жилой застройки – 30 %;
- обслуживающей и общественной застройки – 50 %.

5) Иные показатели:

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

- от жилой застройки – 5 м;
- от остальных объектов, кроме объектов образования и просвещения – 5 м;
- от объектов образования и просвещения – 25 м;

б) минимальные расстояния:

- от стен блокированных жилых домов, блокированных и многоквартирных малоэтажных жилых домов до ограждения участка – не менее 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – не менее 6 м;

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

в) максимальная общая площадь помещений объектов общественного назначения, кроме объектов образования и просвещения - 150 кв. м;

г) требования к ограждению земельных участков:

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

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

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

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

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

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

Статья 32. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

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

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

3. В состав общественно-деловых зон включены:

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

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

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Религиозное использование Общественное управление Обеспечение научной деятельности Деловое управление Торговые центры (торгово-развлекательные центры) Рынки Магазины Банковская и страховая деятельность Общественное питание Гостиничное обслуживание Развлечения Обслуживание автотранспорта Спорт Коммунальное обслуживание Общее пользование территории Железнодорожный транспорт Автомобильный транспорт Трубопроводный транспорт Обеспечение внутреннего правопорядка	Склады	Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

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

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

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

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

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

- предельное количество надземных этажей – 4;

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

5) Иные показатели:

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

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

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

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

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Социальное обслуживание Бытовое обслуживание Здравоохранение Образование и просвещение Культурное развитие Общественное управление	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Ветеринарное обслуживание Деловое управление Торговые центры (торгово-развлекательные центры) Рынки Магазины Банковская и страховая деятельность Общественное питание Гостиничное обслуживание Развлечения Спорт Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории Обеспечение внутреннего правопорядка	Религиозное использование Обслуживание автотранспорта	

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

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома– 0,1 га;

-максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома– 0,2 га;

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

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

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

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

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

- предельное количество надземных этажей – 4;

- предельное количество надземных этажей дошкольных, интернатных учреждений – 2;

- предельное количество надземных этажей жилой застройки – 3;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- жилой застройки – 25 %;

- общественной застройки – 60%;

5) Иные показатели:

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

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

- от жилой застройки – 5 м;

- от объектов образования и просвещения – 25 м;

в) минимальная площадь зелёных насаждений и газонов:

- лечебных и амбулаторно-поликлинических учреждений – 50%;

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

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

- средних и высших учебных заведений – 30%;

- земельных участков культурно-просветительских учреждений – 20 %.

г) минимальная высота ограждения:

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

- интернатного учреждения - 1,6 м;

- учреждения начального профессионального образования – 1,2 м.

д) требования к ограждению земельных участков:

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

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

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

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

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

Статья 35. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

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

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

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

4. В соответствии с санитарными нормами и правилами в санитарно-защитных зонах и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

5. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур включены:

1) промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов I класса опасности (П1);

2) промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов II, III класса опасности (П2);

3) промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов IV, V класса опасности (П3);

4) зона объектов инженерной инфраструктуры (И);

5) зона объектов транспортной инфраструктуры (Т).

Статья 36. П1. Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов I класса опасности

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Производственная деятельность Деловое управление Магазины Общественное питание Рынки Обслуживание автотранспорта Железнодорожный транспорт Автомобильный транспорт Водный транспорт Воздушный транспорт Трубопроводный транспорт Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории Обеспечение внутреннего правопорядка		Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

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

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

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

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

5) Иные показатели:

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

б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- I класса опасности - 1000 м;

- II класса опасности - 500 м;

- III класса опасности - 300 м;

- IV класса опасности - 100 м;

- V класса опасности - 50 м;

в) минимальный процент озеленения земельных участков – 10 %.

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

Статья 37. П2. Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов II, III класса опасности

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Производственная деятельность Обеспечение сельскохозяйственного производства Деловое управление Магазины Общественное питание Рынки Обслуживание автотранспорта Железнодорожный транспорт Автомобильный транспорт Водный транспорт		Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Воздушный транспорт Трубопроводный транспорт Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории Обеспечение внутреннего правопорядка		

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

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

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

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

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

5) Иные показатели:

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

б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- II класса опасности - 500 м;

- III класса опасности - 300 м;

- IV класса опасности - 100 м;

- V класса опасности - 50 м;

в) минимальный процент озеленения земельных участков – 10 %.

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

Статья 38. ПЗ. Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов IV, V класса опасности

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Производственная деятельность Деловое управление Торговые центры (торгово-развлекательные центры) Рынки Магазины Банковская и страховая деятельность Общественное питание Обслуживание автотранспорта Железнодорожный транспорт Автомобильный транспорт Водный транспорт Воздушный транспорт Трубопроводный транспорт Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории Обеспечение внутреннего правопорядка		Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

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

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

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

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

5) Иные показатели:

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

б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- IV класса опасности - 100 м;

- V класса опасности - 50 м;

в) минимальный процент озеленения земельных участков – 10 %.

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

Статья 39. И. Зона объектов инженерной инфраструктуры

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Коммунальное обслуживание Энергетика Связь Трубопроводный транспорт Общее пользование водными объектами		Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Специальное пользование водными объектами Гидротехнические сооружения Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур		

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

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

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

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

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

5) Иные показатели:

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

б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- II класса опасности - 500 м;

- III класса опасности - 300 м;

- IV класса опасности - 100 м;

- V класса опасности - 50 м;

в) минимальный процент озеленения земельных участков – 10 %.

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

Статья 40. Т. Зона объектов транспортной инфраструктуры

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

Основные разрешённого использования	виды	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Железнодорожный транспорт Автомобильный транспорт Водный транспорт Воздушный транспорт Трубопроводный транспорт Склады Деловое управление Магазины Общественное питание Гостиничное обслуживание Обслуживание автотранспорта Охрана Государственной границы Российской Федерации Коммунальное обслуживание Линейные инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории Обеспечение внутреннего правопорядка			Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

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

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

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

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

5) Иные показатели:

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

б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- II класса опасности - 500 м;

- III класса опасности - 300 м;

- IV класса опасности - 100 м;

- V класса опасности - 50 м;

в) минимальный процент озеленения земельных участков – 10 %.

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

Статья 41. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

1. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых зелёными насаждениями общего пользования разных видов, пляжами, береговыми полосами водных объектов, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. В состав зон рекреационного назначения включены:

1) зона зелёных насаждений общего пользования (P1);

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

Статья 42. P1. Зона зелёных насаждений общего пользования

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Общее пользование водными объектами	Развлечения	Спортивные и детские площадки
Охота и рыбалка	Магазины	Площадки отдыха
Причалы для маломерных	Общественное питание	Благоустройство и

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
судов Историческая Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории Обеспечение внутреннего правопорядка	Спорт	озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

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

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

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

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

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

- предельное количество надземных этажей – 3;

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

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

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

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

Основные разрешённого использования	виды	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Спорт		Здравоохранение	Спортивные и детские площадки
Гостиничное обслуживание		Культурное развитие	Площадки отдыха
Магазины		Деловое управление	Благоустройство и озеленение
Общественное питание		Развлечения	Хозяйственные площадки
Охота и рыбалка		Обслуживание автотранспорта	Временные стоянки (парковки) автотранспорта
Причалы для маломерных судов			
Курортная деятельность			
Историческая			
Общее пользование водными объектами			
Коммунальное обслуживание			
Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур			
Общее пользование территории			
Обеспечение внутреннего правопорядка			

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

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

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

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

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

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

- предельное количество надземных этажей – 3;

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

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

Статья 44. Градостроительные регламенты. Сх1. Зона садоводческих и дачных объединений

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Растениеводство Питомники Обеспечение сельскохозяйственного производства Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках Размещение дачных домов и садовых домов Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории	Магазины Общественное питание	Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для размещения садового, дачного дома– 0,05 га;
- максимальная площадь земельного участка для размещения садового дома– 0,12 га;
- максимальная площадь земельного участка для размещения дачного дома– 0,2 га;

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

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

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

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

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

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

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

- предельное количество надземных этажей – 3;

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

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

5) Иные показатели:

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

б) требования к ограждению земельных участков:

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

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

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

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

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сх1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории,

устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил застройки.

Статья 45. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

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

2. В состав зон специального назначения включены:

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

Статья 46. Сп1. Зона размещения военных объектов

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

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
Обеспечение обороны и безопасности Обеспечение вооруженных сил Охрана Государственной границы Российской Федерации Железнодорожный транспорт Автомобильный транспорт Водный транспорт Воздушный транспорт Трубопроводный транспорт Склады Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории	Магазины Общественное питание Гостиничное обслуживание Спорт Культурное развитие	Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Обеспечение внутреннего правопорядка		

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

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

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

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

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

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

Статья 47. Сп2. Зона кладбищ

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Ритуальная деятельность Бытовое обслуживание Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории	Магазины Общественное питание	Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Обеспечение внутреннего правопорядка		

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

- 1) Предельные размеры земельных участков:
 - максимальная площадь земельного участка как кладбища – 40 га;
- 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:
 - минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;
- 3) Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:
 - предельное количество надземных этажей – 3;
- 4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %;
- 5) Иные показатели:
 - а) максимальная общая площадь помещений объектов общественного назначения - 100 м²;
 - б) минимальные расстояния от мест погребения и до границ участков или зданий учреждений и предприятий обслуживания:

Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания	Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, м			
	до красной линии		до стен жилых зданий	до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений
	в городских округах и городских поселениях	в сельских поселениях		
Кладбища традиционного захоронения площадью, га:				
менее 20	6	6	300	500
от 20 до 40	6	6	300	500
Закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, кладбища для погребения после кремации	6	6	50	50

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сп2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

Статья 48. СпЗ. Зона размещения отходов потребления

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Специальная Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории Обеспечение внутреннего правопорядка		Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

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

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

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

- предельное количество надземных этажей – 3;

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

5) Иные показатели:

а) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- I класса опасности - 1000 м;

- II класса опасности - 500 м;

- III класса опасности - 300 м;

- IV класса опасности - 100 м;

- V класса опасности - 50 м;

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

Статья 49. Сп4. Зона зеленых насаждений специального назначения

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории	Обслуживание автотранспорта	Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

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

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

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

- предельное количество надземных этажей – 3;

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

5) Иные показатели:

а) минимальная площадь озеленения санитарно-защитных зон:

- 50-100 м - 60%;

- до 300-500 м - 50%;

- 1000 м и более - 40%;

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

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

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

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

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

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

3. Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса - 1000 м;
- промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

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

5. На территориях санитарно-защитных зон запрещается:

1) размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми

показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

2) размещать объекты по производству лекарственных препаратов, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. На территориях санитарно-защитных зон допускается:

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

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

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

7. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. Положения частей 5, 6 настоящей статьи применяются с учётом требований, установленных настоящей частью.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

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

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

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

2. В составе зон санитарной охраны выделяются три пояса:

1) первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала;

2) второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

3. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов зон санитарной охраны, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды, которые определены государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и гигиеническими нормативами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Охранные зоны устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по

обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на следующем расстоянии:

а) при проектном номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;

б) при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;

в) при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ – 25 метров;

г) при проектном номинальном классе напряжения 330 кВ – 30 метров;

д) при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ – 30 метров;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

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

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

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

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

электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

4) размещать свалки;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Определены следующие размеры охранных зон:

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

2) вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка

земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

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

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

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

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

3. В охранных зонах трубопроводов запрещается:

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

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

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

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

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

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

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

1) возводить любые постройки и сооружения;

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

3) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

4) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

5) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

б) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

5. Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

1) подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ;

2) устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;

3) вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия

1. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) – специально выделенные территории, предназначенные для обеспечения сохранности памятников и их среды, выявления их историко-художественной ценности и целесообразного использования.

2. Зоны охраны устанавливаются вокруг недвижимых памятников истории и культуры, которыми могут быть: архитектурные ансамбли и градостроительные комплексы – исторические центры населенных пунктов,

кварталы, площади, улицы, системы или элементы планировки и застройки; отдельно стоящие здания и сооружения, произведения садово-паркового и ландшафтного искусства, памятные места, связанные с историческими событиями, памятники археологии, произведения монументального искусства.

3. Согласно Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. Постановлений правительства РФ от 07.11.2008 № 821 и от 10.03.2009 № 219)) границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде.

4. Границы зон охраны объекта культурного наследия в Ленинградской области (за исключением границ зон охраны особо ценного объекта культурного наследия народов Российской Федерации и объекта культурного наследия, включенного в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются Правительством Ленинградской области на основании проекта зон охраны объектов культурного наследия по представлению уполномоченного органа (Областной закон Ленинградской области от 23.06.2006 года № 105-оз « Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Ленинградской области (в ред. закона Ленинградской области от 26.12.2008 года № 150-оз).

5. В соответствии со статьей 34 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002г., в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Систему зон охраны как отдельно стоящих памятников, так и градостроительных комплексов составляют: охранный зона памятника, зона регулирования застройки, зона охраняемого ландшафта, к каждой из которых законодательство предъявляет свои требования.

6. Проекты зон охраны с границами охранных зон должны быть разработаны на каждый объект культурного наследия. Определение границ охраняемого объекта (территории) позволит сформировать его как обособленный объект управления соответствующих государственных или муниципальных органов власти и разработать для него градостроительные

регламенты с определением разрешенного использования земельных участков, установлением охранных ограничений.

7. Регламенты использования зон охраны объектов культурного наследия приведены согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 г. № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

8. Регламенты использования охранной зоны объектов культурного наследия:

1) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

3) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

4) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

5) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

6) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

7) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

9. Регламенты использования зоны регулирования застройки объектов культурного наследия:

1) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

2) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их

размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

3) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

4) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

5) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

6) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

7) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

8) обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

9) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

10. Регламенты использования зоны охраняемого природного ландшафта объектов культурного наследия:

1) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;

2) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

3) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

4) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

5) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории особо охраняемых природных территорий

1. Режимы использования территорий особо охраняемых природных территорий - Государственного природного комплексного заказника

регионального значения «Котельский» и проектируемой ООПТ местного значения «Сойкинский берег» - устанавливаются Положениями о соответствующем заказнике, разработанными и утверждёнными в соответствии с законодательством Российской Федерации нормативными актами в области особо охраняемых природных территорий и объектов.