



**Урбаника**

ИНСТИТУТ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ПЛАНИРОВАНИЯ

---

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
муниципального образования  
ЗИМИТИЦКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
ВОЛОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

Санкт-Петербург – Зимитицы

2014

## **Оглавление**

Преамбула .....	5
<b>ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ .....</b>	<b>7</b>
<i>Глава 1. Общие положения .....</i>	<i>7</i>
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах .....	7
Статья 2. Цели и назначение Правил землепользования и застройки .....	11
Статья 3. Область применения Правил застройки.....	13
Статья 4. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Зимитицкого сельского поселения и документацией по планировке территории.....	13
Статья 5. Застройщики. Заказчики.....	14
Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Зимитицкого сельского поселения в области землепользования и застройки .....	15
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке .....	16
<i>Глава 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль.....</i>	<i>16</i>
Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства .....	16
Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Зимитицкого сельского поселения.....	17
Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд. ....	18
Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Зимитицкого сельского поселения.....	19
Статья 12. Публичные сервитуты на территории Зимитицкого сельского поселения. ....	19
Статья 13. Развитие застроенных территорий .....	23
Статья 14. Земельный контроль .....	24
<i>Глава 3. Планировка территории .....</i>	<i>24</i>
Статья 15. Общие положения о планировке территории.....	24
Статья 16. Подготовка документации по планировке территории .....	26
<i>Глава 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	<i>29</i>
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	29
Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	30
<i>Глава 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.....</i>	<i>31</i>
Статья 19. Проектная документация.....	31
Статья 20. Разрешение на строительство .....	31

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
*муниципального образования Зимитицкое сельское поселение*  
*Волосовского муниципального района Ленинградской области*

---

Статья 21.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.....	32
Статья 22.	Строительный контроль и государственный строительный надзор.....	33
ЧАСТЬ 2.	КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	34
Глава 6.	Карта градостроительного зонирования территории .....	34
Статья 23.	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Зимитицкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области .....	34
Статья 24.	Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории.....	34
ЧАСТЬ 3.	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	35
Глава 7.	Градостроительные регламенты и порядок их применения .....	35
Статья 25.	Основные понятия, используемые в градостроительных регламентах настоящих Правил	35
Статья 26.	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	37
Статья 27.	Порядок применения градостроительных регламентов .....	38
Статья 28.	Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	39
Статья 29.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	40
Статья 30.	Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту .....	42
Статья 31.	Градостроительные регламенты. Жилые зоны.....	42
Статья 32.	Ж-1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками .....	44
Статья 33.	Ж-2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей)	46
Статья 34.	Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей) .....	48
Статья 35.	Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны .....	50
Статья 36.	О-1. Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения .....	50
Статья 37.	О-2. Зона объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	53
Статья 38.	Градостроительные регламенты. Производственные и коммунально-складские зоны	54
Статья 39.	П-1. Зона промышленных предприятий IV-V класса опасности.....	55
Статья 40.	П-2. Зона коммунально-складских предприятий и организаций.....	56
Статья 41.	Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры .....	57
Статья 42.	И-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры .....	57

*ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
муниципального образования Зимитицкое сельское поселение  
Волосовского муниципального района Ленинградской области*

---

Статья 43.	Т-1. Зона объектов транспортной инфраструктуры.....	59
Статья 44.	Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны .....	59
Статья 45.	Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования .....	60
Статья 46.	Р-2. Зона плоскостных спортивных сооружений .....	61
Статья 47.	Р-3. Зона отдыха населения.....	62
Статья 48.	Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.	63
Статья 49.	С-1. Зона сельскохозяйственных угодий .....	64
Статья 50.	С-2. Зона сельскохозяйственных предприятий .....	64
Статья 51.	Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.....	65
Статья 52.	СН-1. Зона кладбищ .....	65
Статья 53.	СН-2. Зона зеленых насаждений специального назначения .....	66
Статья 54.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон.....	67
Статья 55.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов инженерной инфраструктуры .....	69
Статья 56.	Ограничения использования земельных участков в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных полос .....	70
Статья 57.	Ограничения использования земельных участков на территории зон охраны объектов культурного наследия.....	71
Статья 58.	Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого водоснабжения	72
Статья 59.	Порядок внесения изменений в Правила застройки .....	73
Статья 60.	Ответственность за нарушение настоящих Правил.....	76

## **Преамбула**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Зимитицкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Целями Правил землепользования и застройки муниципального образования Зимитицкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области (далее – Правила) являются:

- создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории муниципального образования;
- 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;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- подготовка документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний.

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

### **Глава 1. Общие положения**

#### **Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

##### **Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:**

**акт выбора площадки под строительство** – документ, подтверждающий возможность размещения проектируемого объекта на выбранном земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и других факторов и согласований местных органов управления в части землепользования, развития социальной и производственной инфраструктуры территорий, результатов сравнительного анализа вариантов размещения;

**береговая полоса водного объекта общего пользования** – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

**вид разрешенного использования земельного участка** – конкретная деятельность, осуществляемая собственником, землевладельцем, землепользователем, иным пользователем земельного участка, которая может вестись на используемом земельном участке, основанная на зонировании территории;

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в Части III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**вспомогательные виды разрешенного использования** – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается. Однако они составляют часть основной разрешенной деятельности или функции и поэтому могут появляться только в пределах участка собственника, где реализуется основная деятельности или функция;

**генеральный план муниципального образования** – основной градостроительный документ о градостроительном планировании развития территории муниципального образования, определяющий в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории муниципального образования, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых территорий, экологическому и санитарному благополучию;

**границы населенного пункта** – границы земель населенных пунктов, отделяющие эти земли от земель иных категорий, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п. 6 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**градостроительная подготовка земельного участка** – действия, осуществляемые посредством подготовки градостроительных планов земельных участков для подготовки проектной документации;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (п. 9 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);

**документация по планировке территории** – проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

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

**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 охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (п. 4 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);

**капитальный ремонт** – работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели;

**красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты) (п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

**максимальный процент застройки (коэффициент плотности застройки)**– в границах земельного участка отношение суммарной площади застройки зданий, строений, сооружений к площади земельного участка (в процентах); может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**межевание** – работы по установлению на местности границ муниципального образования и административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного

строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10. ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);

**основные виды разрешенного использования недвижимости** – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, выдаваемый уполномоченным исполнительным органом муниципальной

власти муниципального образования и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ, выдаваемый уполномоченным исполнительным органом муниципального образования и разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны;

**реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);

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

**территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты (п. 7 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (п. 12. ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);

**условно-разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости** – виды использования, требующие специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном настоящими Правилами;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (п. 5 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

## **Статья 2. Цели и назначение Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории Зимитицкого сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей

территории на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

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

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития муниципального образования, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

4. Нормативные акты муниципального образования приводятся в соответствие с настоящими Правилами в течение шести месяцев со дня их вступления в силу.

Принятые до введения в действие настоящих Правил акты муниципального образования по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории муниципального образования земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов 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.

2. Настоящие 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;
- осуществлении муниципального земельного контроля за использованием земель муниципального образования;
- формировании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Использование земельных участков, а также использование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие настоящим Правилам, не допускается.

4. Решения органов местного самоуправления Зимитицкого сельского поселения, органов местного самоуправления Волосовского муниципального района, органов государственной власти Ленинградской области, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

### **Статья 4. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Зимитицкого сельского поселения и документацией по планировке территории**

1. Правила застройки должны быть разработаны на основе Генерального плана Зимитицкого сельского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.
2. В случае внесения изменений в Генеральный план, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Зимитицкого сельского поселения, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.
4. Нормативные и ненормативные муниципальные правовые акты Зимитицкого сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана и разрешений на строительство, выданных до вступления в силу настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

## **Статья 5. Застройщики. Заказчики**

1. Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.
2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.
3. Застройщики имеют право:
  - осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
  - утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
  - в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией Зимитицкого сельского поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
  - осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.
4. Застройщики обязаны:
  - соблюдать требования градостроительных регламентов;
  - использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
  - безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в администрацию Зимитицкого сельского поселения один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.
- 5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, уполномоченное застройщиком на выполнение функций, указанных в ч.6 настоящей статьи.
- 6. Заказчики реализуют полномочия застройщиков на основании договора с застройщиками, в частности:
  - выполняют инженерные изыскания;
  - привлекают на основании договора лицо (лица), осуществляющее подготовку проектной документации;
  - составляют задание на подготовку проектной документации;
  - утверждают проектную документацию;
  - направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);
  - реализуют иные полномочия, предусмотренные договором с застройщиком и действующим законодательством.
- 7. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

**Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Зимитицкого сельского поселения в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Совета депутатов Зимитицкого сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:
  - утверждение Правил застройки и изменений в них.
2. К полномочиям Главы муниципального образования Зимитицкое сельское поселение в области землепользования и застройки относятся:
  - принятие решения о назначении публичных слушаний;
  - принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;
  - руководство Комиссией по землепользованию и застройке;
  - утверждение документации по планировке территории;
  - утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
  - принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
  - принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
3. К полномочиям администрации Зимитицкого сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;
- организация и проведение публичных слушаний;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- другие полномочия в соответствии с законодательством.

### **Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке Зимитицкого сельского поселения (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой администрации Зимитицкого сельского поселения. Состав Комиссии, в том числе её руководитель, определяются Главой администрации Зимитицкого сельского поселения.

## **Глава 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль**

### **Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства**

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.

Сформированным считается земельный участок, в отношении которого осуществлён государственный кадастровый учёт, определены разрешённое использование и технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Формирование земельного участка производится в соответствии со статьёй 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:
  - без предварительного согласования мест размещения объектов;
  - с предварительным согласованием мест размещения объектов.
3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится:



- при размещении объекта на территории Зимитицкого сельского поселения в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами (в том числе при проведении торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка);
  - при предоставлении земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства;
  - в случае предоставления земельного участка для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
  - при предоставлении земельного участка акционерному обществу, сто процентов акций которого принадлежит Российской Федерации, управляющей компании, в случае привлечения их в порядке, предусмотренном законодательством РФ об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счёт средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами;
  - при предоставлении земельного участка резиденту особой экономической зоны.
4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.
5. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.
6. Формирование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Зимитицкого сельского поселения, производится за счёт средств администрации Зимитицкого сельского поселения либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.
7. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:
- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
  - земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Зимитицкого сельского поселения или из состава земель, собственность на которые не разграничена.

## **Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Зимитицкого сельского поселения.**

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Зимитицкого сельского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- размещением следующих объектов местного значения Зимитицкого сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
  - объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения местного значения Зимитицкого сельского поселения;
  - автомобильные дороги местного значения Зимитицкого сельского поселения;
  - иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Зимитицкого сельского поселения, в случаях, установленных законами Ленинградской области.
2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

**Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд.**

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Зимитицкого сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).
2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Зимитицкого сельского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.
3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.
4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.
5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.
6. Возмещение убытков осуществляется за счёт бюджета Зимитицкого сельского поселения.
7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

**Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Зимитицкого сельского поселения**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Зимитицкого сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 9 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.
2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Зимитицкого сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.
3. Земли для муниципальных нужд Зимитицкого сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.
4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.
5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

**Статья 12. Публичные сервитуты на территории Зимитицкого сельского поселения.**

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.
2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:
  - 1) прохода или проезда через земельный участок;
  - 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
  - 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
  - 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
  - 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

- б) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
  - 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
  - 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
  - 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
  - 10) свободного доступа к береговой полосе.
3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.
  4. Сервитут может быть срочным и постоянным.
  5. Инициаторами установления публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в администрацию Зимитицкого сельского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Администрация Зимитицкого сельского поселения в течение пяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз. 2 ч. 5 настоящей статьи, Главе муниципального образования Зимитицкое сельское поселение. Глава муниципального образования Зимитицкое сельское поселение, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация Зимитицкого сельского поселения имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное

решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе администрации Зимитицкого сельского поселения.

8. Глава администрации Зимитицкого сельского поселения в течение трёх дней со дня поступления указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении публичного сервитута или об отказе в установлении публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

К данному постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением Главы муниципального образования Зимитицкое сельское поселение согласно части 8 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, Ленинградской области, муниципального образования или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч. 5-9 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в администрацию Зимитицкого сельского поселения заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- реквизиты постановления Главы администрации Зимитицкого сельского поселения об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

К заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

В постановлении Главы муниципального образования Зимитицкое сельское поселение о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- реквизиты постановления Главы Администрации Зимитицкого сельского поселения об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

К постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

12. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

13. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации Зимитицкого сельского поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путём выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией Зимитицкого сельского поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

15. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

### **Статья 13. Развитие застроенных территорий**

1. Заинтересованные физические и юридические лица, органы государственной власти Ленинградской области вправе обратиться в администрацию Зимитицкого сельского поселения с заявлением, содержащим предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскиза границ и эскиза новой застройки соответствующей застроенной территории. Могут представляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

2. Органы местного самоуправления Зимитицкого сельского поселения могут осуществлять развитие застроенных территорий по собственной инициативе.

3. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой администрации Зимитицкого сельского поселения.

4. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 46 – 46 Градостроительного кодекса РФ.

## **Статья 14. Земельный контроль**

1. На территории Зимитицкого сельского поселения осуществляется государственный, муниципальный, общественный и производственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности.
2. Государственный, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.
3. Порядок осуществления муниципального земельного контроля устанавливается администрацией Зимитицкого сельского поселения на основании и в соответствии с земельным законодательством РФ.

## **Глава 3. Планировка территории**

### **Статья 15. Общие положения о планировке территории**

Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
  - проектов планировки с проектами межевания в их составе;
  - проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
  - проектов межевания как отдельных документов;
  - проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
  - градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.
3. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей.

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

- а) границы элементов планировочной структуры территории (районов, микрорайонов, кварталов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения Зимитицкого сельского поселения;
- г) другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий элементов планировочной структуры территории, не разделённой на земельные участки, или



разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения Зимитицкого сельского поселения;
- г) границ зон с особыми условиями использования территории;
- д) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Зимитицкого сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд Зимитицкого сельского поселения, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд Зимитицкого сельского поселения без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
- и другие.

4. В составе документации по планировке могут разрабатываться предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

5. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке.

## **Статья 16. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории Зимитицкого сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Зимитицкого сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Зимитицкого сельского поселения, органов местного самоуправления Волосовского муниципального района, а также на основании предложений физических и юридических лиц.
3. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией Зимитицкого сельского поселения. Документация по планировке территории утверждается Главой муниципального образования Зимитицкое сельское поселение. В случае принятия решения о передаче части полномочий по решению вопросов местного значения поселения в области архитектуры и градостроительства администрации Волосовского муниципального района, подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией Волосовского муниципального района.
4. Основанием для разработки документации по планировке являются:
  - решение о подготовке данной документации, принимаемое Главой администрации Зимитицкого сельского поселения;
  - заказ на подготовку данной документации.
5. В решении Главы администрации Зимитицкого 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. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Зимитицкого сельского поселения в сети Интернет.
7. Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставку товаров, выполнении работ, оказании услуг для государственных или

муниципальных нужд. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Зимитицкого сельского поселения.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Зимитицкого сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация Зимитицкого сельского поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.
9. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией в соответствии с законодательством о размещении заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.
10. Администрация Зимитицкого сельского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией Зимитицкого сельского поселения разработанной документации по планировке. По результатам проверки администрация направляет документацию по планировке Главе муниципального образования Зимитицкое сельское поселение для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.
11. Порядок проведения публичных слушаний устанавливается Советом депутатов Зимитицкого сельского поселения.
12. Администрация Зимитицкого сельского поселения направляет Главе администрации Зимитицкого 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.
13. Глава администрации Зимитицкого сельского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или о 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.
14. Утверждённая документация по планировке в течение семи дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч. 6 настоящей статьи.
15. Положения, установленные частями 1-14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки как отдельных документов; 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе; 3) проектов межевания как отдельных документов.

16. Положения, установленные частями 1-14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания; 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.
17. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией Зимитицкого сельского поселения. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.
18. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости.
19. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию Зимитицкого сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы. В случае принятия решения о передаче части полномочий по решению вопросов местного значения поселения в области архитектуры и градостроительства администрации Волосовского муниципального района, администрация Волосовского муниципального района в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение.
20. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.
21. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации Зимитицкого сельского поселения, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Волосовского муниципального района, органы местного самоуправления Зимитицкого сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

**Глава 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в части 3 настоящих Правил, строительные намерения физических и юридических лиц являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке. Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования. Могут представляться 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 Зимитицкого сельского поселения.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации Зимитицкого сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.16 настоящих Правил.

6. 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.

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией Зимитицкого сельского поселения.

**Статья 18. 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, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться с заявлением о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч. 6 ст. 20 настоящих Правил застройки.

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

3. Правообладатель земельного участка подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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 Зимитицкого сельского поселения.

6. Глава администрации Зимитицкого сельского поселения 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. 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.

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается администрацией Зимитицкого сельского поселения.

## **Глава 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

### **Статья 19. Проектная документация**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Виды инженерных изысканий; порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства; состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий; порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий; порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок её взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

### **Статья 20. Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный

ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдаёт администрация Зимитицкого сельского поселения, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения и регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области или администрацией Зимитицкого сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

## **Статья 21. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт администрация Зимитицкого сельского поселения.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.



**Статья 22. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.
2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Порядок осуществление государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

## ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### Глава 6. Карта градостроительного зонирования территории

#### Статья 23. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Зимитицкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области

Карта градостроительного зонирования территории представляет собой чертёж с отображением границ муниципального образования, границ населенных пунктов, границ территориальных зон, границ зон с особыми условиями использования территории.

#### Статья 24. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории

На карте градостроительного зонирования территории выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименования территориальных зон
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
Ж-1	Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками
Ж-2	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей)
Ж-3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей)
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>	
О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О-2	Зона объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ</b>	
П-1	Зона промышленных предприятий IV-V класса опасности
П-2	Зона коммунально-складских предприятий и организаций
<b>ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	
И-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
Т-1	Зона объектов транспортной инфраструктуры
<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>	
Р-1	Зона зеленых насаждений общего пользования
Р-2	Зона плоскостных спортивных сооружений
Р-3	Зона отдыха населения
<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
С-1	Зона сельскохозяйственных угодий
С-2	Зона сельскохозяйственных предприятий
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
СН-1	Зона кладбищ
СН-2	Зона зеленых насаждений специального назначения

### ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Глава 7. Градостроительные регламенты и порядок их применения

#### Статья 25. Основные понятия, используемые в градостроительных регламентах настоящих Правил

*Малоэтажные и индивидуальные жилые дома* – одно- и многоквартирные дома 1-4 этажа (с возможностью организации приквартирных участков и построек, для подсобного хозяйства).

*Объекты здравоохранения* - больничные учреждения общего типа: городские, областные больницы, медико-санитарные части, госпитали; диспансеры: врачебно-физкультурный, маммологический, наркологический, офтальмологический, кожно-венерологический, онкологический, противотуберкулезный, психоневрологический и другие; амбулаторно-поликлинические учреждения; специализированные больницы, в т. ч. инфекционные; учреждения скорой медицинской помощи и учреждения переливания крови; научно-исследовательские, лабораторные корпуса; учреждения охраны материнства и детства: родильный дом, дом ребенка; центры медицинской профилактики, реабилитационные центры, информационно-аналитические центры; бюро патологоанатомические, судебно-медицинской экспертизы и иные подобные объекты.

*Объекты здравоохранения первой необходимости* – аптеки, оптики, травматологические пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения, кабинеты врачей общей практики и иные подобные объекты, обслуживающие зону.

*Учреждения и организации социального обеспечения* - дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома, центры социальной помощи и иные подобные объекты.

*Культурно-просветительские и зрелищные объекты* – библиотеки, музеи, выставочные залы, галереи, театры, концертные залы, кинотеатры и иные подобные объекты.

*Объекты дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения* – музыкальные, художественные, театральные, хореографические школы и студии, дома творчества, музыкальные клубы, дискотеки и иные подобные объекты.

*Объекты бытового и коммунального обслуживания* - жилищно-эксплуатационные и аварийные службы, мастерские мелкого бытового ремонта, парикмахерские, пошивочные и фотоателье, пункты приёма прачечных и химчисток, общественные туалеты и т. п.;

*Объекты физкультурно-оздоровительного назначения* – фитнес-клубы, тренажёрные залы, мини-бассейны, сауны, спортивные площадки, ледовые катки, спортивные школы и иные подобные объекты.

*Спортивные и спортивно-зрелищные сооружения и объекты* – открытые и крытые стадионы, бассейны, велодромы, картингдромы, роликодромы, скейтдромы, гольф-клубы, поля для минифутбола, крытые ледовые сооружения, горнолыжные

спортивные сооружения, лыжероллерные и лыжные трассы, трассы для иных летних и зимних видов спорта и иные подобные объекты.

*Объекты транспортной инфраструктуры* – объекты, сооружения и коммуникации автомобильного, железнодорожного, речного и воздушного транспорта.

*Объекты инженерной инфраструктуры* – объекты, сооружения и коммуникации, в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения.

*Зоны с особыми условиями использования территорий* - охранные, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, береговые полосы, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*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.

*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.

*Прибрежная защитная полоса* - часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных водным законодательством.

*Береговая полоса* - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования.

*Санитарно-защитная зона* – территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий 1-2 классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

**Статья 26. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:
  - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
  - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
  - предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
  - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
  - иные показатели.
2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования, 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, региональных нормативов градостроительного проектирования, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.
4. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования, зон с особыми условиями использования территории.

## **Статья 27. Порядок применения градостроительных регламентов**

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 устанавливаются 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 Зимитицкого сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. 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 (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления Зимитицкого сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, 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.

7. Объекты капитального и некапитального строительства, созданные с существенным нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. 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.

9. В случае если использование указанных в части 6 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.

## **Статья 28. 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 (Статья 31- статья 50) настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями Статья 29 настоящих Правил.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в статьях (Статья 31 - статья 50) настоящих Правил, являются запрещёнными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены без внесения изменений в Правила застройки.

3. 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.

4. 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 Зимитицкого сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

5. Сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технологические объекты, сооружения, необходимые для реализации разрешённого использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и т.д.) всегда являются основными видами разрешённого использования, при условии соответствия требованиям технических регламентов.

6. 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 федеральными законами.

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17 настоящих Правил застройки.

## **Статья 29. Ограничения 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. В настоящих Правилах застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:
  - охранные зоны – для объектов электросетевого хозяйства; линий и сооружений связи и радиодиффузии; магистральных трубопроводов; систем газоснабжения; газораспределительных систем; гидрометеорологических станций;

геодезических пунктов; тепловых сетей; железных дорог; нефтепродуктопроводов; воинских захоронений; земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению; земельных участков, предоставленных гражданам для осуществления разведения и использования племенных животных; особо охраняемых природных объектов;

- санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств;
- водоохранные зоны – для водных объектов;

### **Статья 30. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих 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.

### **Статья 31. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке многоквартирными жилыми домами, блокированными жилыми домами с придомовыми земельными участками, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения.

В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

## **Статья 32. Ж-1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками**

Предназначена для размещения индивидуальных жилых домов на одну семью малой этажности (до 3 этажей) с приусадебными участками.

### **1. Основные виды разрешённого использования**

- отдельно стоящие 1-3 этажные жилые дома на одну семью с придомовыми участками;
- индивидуальное жилищное строительство.
- для ведения личного подсобного хозяйства.

### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- дворовые постройки, размещаемые в соответствии с требованиями санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм;
- парники, теплицы, оранжереи;
- постройки для содержания мелких животных;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;
- гостевые стоянки;
- индивидуальные бани;
- отделения, участковые пункты милиции;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны;
- магазины товаров первой необходимости;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- общественные резервуары для хранения воды;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- площадки для сбора мусора.

### **3. Условно разрешённые виды использования**

- блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- детские дошкольные учреждения;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- аптеки;
- встроенно-пристроенные объекты обслуживания для индивидуальной трудовой деятельности;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

#### **4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Максимальная плотность застройки – 1 тыс. м<sup>2</sup>/га.

Минимальная площадь земельного участка при индивидуальном жилом строительстве – 0,05 га, максимальная – 0,5 га.

Минимальная площадь земельного участка под личное подсобное хозяйство – 0,05 га, максимальная – 0,5 га.

Основные параметры:

- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения - не менее 3 метров для зданий I-III степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV-V степеней огнестойкости;
- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;
- постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;
- до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:
  - от постройки для содержания мелких животных и птицы – 4 м;
  - от других построек – 1 м;
  - от стволов деревьев – 3 м;
  - от кустарника – 1 м;
- от окон жилых комнат (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м (при соблюдении требования непросматриваемости, а также затеняемости соседних земельных участков);
- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до

стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника – водоснабжения (колодца) – не менее 25 м;

- сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома с учетом санитарно-гигиенических требований, но не менее: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м;
- площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м;
- жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;
- расстояние от полотна дороги до ограждения не менее 2 метров;
- 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 по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м;
- 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).

### **Статья 33. Ж-2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей)**

Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов 2-4 этажа, выполненных по типовым и индивидуальным проектам без приусадебных участков, а также блокированных жилых домов с придомовыми участками.

#### **1. Основные виды разрешённого использования:**

- многоквартирные жилые дома 2-4 этажа;
- блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми участками;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные.

#### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- кафе, бары (общей площадью не более 250 м<sup>2</sup> и режимом функционирования не позже 23<sup>00</sup>);
- учреждения клубного типа;
- библиотеки;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- автостоянки для постоянного хранения автомобилей;
- открытые автостоянки для временного хранения автомобилей;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- гаражи-стоянки подземные, встроенные;
- площадки для сбора мусора;
- встроенно-пристроенные и отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающие основные функции зоны: аптеки; магазины товаров первой необходимости; жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; парикмахерские; отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты; отделения, участковые пункты милиции; ремонт бытовой техники; пошивочные ателье; приемные пункты прачечной и химчистки.

На придомовых участках блокированных домов:

- сады, клумбы, палисадники;
- площадки досуга, в т.ч. детские;
- малые архитектурные формы;
- места для временной парковки автомобилей (гостевые парковки) из расчета 1,5 машиноместа на 1 квартиру (семью).

### **3. Условно разрешённые виды использования:**

- офисы, конторы организаций;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общеобразовательные школы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- спортзалы, в т.ч. с бассейнами;
- культовые сооружения.

### **4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1. Минимальная ширина придомового участка для блокированной застройки по уличному фронту – 8 м;
2. Максимальный коэффициент застройки участка – 0,8;
3. Максимальная плотность застройки – 3 тыс. м<sup>2</sup>/га.

4. Площадь озеленённой территории земельного участка должна составлять не менее 6 м<sup>2</sup>/чел, или не менее 25% площади территории квартала.

5. Планировочные и нормативные требования к размещению:

- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве — не менее 6 метров для блокированных домов, не менее 4 метров - для многоквартирной застройки.
- высота архитектурных элементов (шпилей, башен, флагштоков и пр.) не должна превышать высоты самого здания, умноженной на коэффициент 1,7.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом муниципального образования, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов, или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органом архитектуры муниципального образования.

Планировочные и нормативные требования к блокированной застройке:

- ограждения земельных участков должны быть не выше 2 метров, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;
- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости; допускается наличие встроенных гаражей, в т. ч. подземных.

### **Статья 34. Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей)**

Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов основной этажности 5-8 этажей.

#### **1. Основные виды разрешённого использования:**

- многоквартирные жилые дома (5-8 этажей);
- многоквартирные жилые дома (2-4 этажа);
- встроенно-пристроенные объекты обслуживания (отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты, ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, приемные пункты прачечной и химчистки, магазины);
- детские дошкольные учреждения;



- школы общеобразовательные;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- общежития;
- гостиницы.

**2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- учреждения социальной защиты;
- отдельно стоящие объекты обслуживания (отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты общей площадью не более 100 м<sup>2</sup>, ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, приемные пункты прачечной и химчистки);
- физкультурно-оздоровительные сооружения (спортзалы, оздоровительные центры, фитнес-клубы);
- магазины продовольственных и промышленных товаров;
- открытые автостоянки для временного хранения автомобилей;
- многоуровневые парковки;
- гаражи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- библиотеки;
- площадки для сбора мусора;
- площадки для выгула собак;
- жилищно-эксплуатационные службы и аварийно-диспетчерские службы (встроенные);
- кафе, закусочные, бары, рестораны (режимом функционирования не позже 23<sup>00</sup>);
- отделения банков, банкоматы;
- офисы, конторы организаций;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- киоски, павильоны, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы (режимом функционирования не позже 23<sup>00</sup>);
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

**3. Условно разрешённые виды использования:**

- информационные центры;

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- дома ребёнка;
- автостоянки на отдельном земельном участке;
- учреждения среднего специального и профессионального образования.

#### **4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1. Максимальная плотность застройки – 5 тыс. м<sup>2</sup>/га.
2. Планировочные и нормативные требования к размещению: отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве — не менее 3 метров.
3. Площадь озеленённой территории квартала многоквартирной жилой зоны должна составлять не менее 5 м<sup>2</sup>/чел.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органом архитектуры муниципального образования.

### **Статья 35. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны**

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, среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

### **Статья 36. О-1. Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения**

#### **1. Основные виды разрешённого использования:**

- здания органов местного самоуправления;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков;

- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- гостиницы;
- кинотеатры;
- музеи, выставочные залы, ярмарки, выставки товаров;
- библиотеки, информационные центры, справочные бюро;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры;
- предприятия общественного питания;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов культурного и обслуживающего назначения;
- бильярдные;
- многофункциональные развлекательные комплексы;
- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);

- бани, сауны;
- рынки открытые и закрытые;
- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- лаборатории по проверке качества продукции;
- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
- холодильные камеры;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

**2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- зеленые насаждения;
- общественные туалеты;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

**3. Условно разрешённые виды использования:**

- культовые сооружения;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- молочные кухни.

**4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.
2. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.
4. Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м.
5. Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 25 м.
6. Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м.
7. Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости – 6 м.

8. Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости – 8 м.
9. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **Статья 37. О-2. Зона объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения**

### **1. Основные виды разрешённого использования недвижимости:**

- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- информационные, компьютерные центры;
- библиотеки;
- спортзалы, залы рекреации, бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- учебно-лабораторные корпуса;
- учебно-производственные мастерские;
- архивы, информационные центры;
- больницы;
- роддома;
- госпитали общего типа;
- лабораторные корпуса;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- профилактории;
- поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- приюты;

- музеи, выставочные залы;
- клубные помещения многоцелевого и специального назначения.

## **2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- общежития;
- видеосалоны, танцевальные залы, дискотеки;
- жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала;
- учебные полигоны, хозяйственные участки;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары, закусочные;
- зеленые насаждения;
- общественные туалеты.

## **3. Условно разрешённые виды использования:**

- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- культовые сооружения;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- открытые автостоянки.

## **4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.
2. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

## **Статья 38. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунально-складские зоны**

1. Зона предназначена для размещения новых и расширения (реконструкции) существующих производственных предприятий, научно-производственных учреждений, складских помещений, учреждений транспортного и жилищно-коммунального хозяйства, предприятий оптовой и мелкооптовой торговли, а также объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры.

2. Промышленные зоны - зоны размещения промышленных предприятий с установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 нормативами воздействия на окружающую среду.

3. Коммунально-складские зоны - зона размещения коммунально-складских объектов с установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 нормативами воздействия на окружающую среду, объектов инженерной инфраструктуры, объектов связи.

В зону включаются территории, необходимые для технического обслуживания и охраны объектов, сооружений и коммуникаций зоны.

### **Статья 39. П-1. Зона промышленных предприятий IV-V класса опасности**

Зона предназначена для размещения производственных объектов IV-V классов опасности санитарной классификации, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

#### **1. Основные виды разрешенного использования:**

- Промышленные предприятия организации IV-V классов санитарной классификации;
- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации;
- Оптовые базы и склады;
- Сооружения для хранения транспортных средств;
- Предприятия автосервиса.

#### **2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- Конфессиональные объекты;
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- Пункты оказания первой медицинской помощи;
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- Рынки промышленных товаров;
- Крупные торговые комплексы;
- Торгово-выставочные комплексы;
- Магазины;
- Временные торговые объекты;
- Предприятия общественного питания;
- Объекты бытового обслуживания;
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

- Отделения, участковые пункты милиции;
- Пожарные части;
- Ветлечебницы.

**3. Условно разрешенные виды использования:**

- Общежития, связанные с производством и образованием;
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- Офисы и представительства;
- Судебные и юридические органы;
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- Кредитно-финансовые учреждения;

**4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1. Максимальный процент застройки земельных участков – 60 %.
2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находятся в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 40. П-2. Зона коммунально-складских предприятий и организаций**

**1. Основные виды разрешённого использования:**

- Коммунально-складские организации различного профиля;
- Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- Места складирования снега;
- Офисы, конторы, административные службы;
- Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по реализации готовой продукции.

**2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;



- Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- Отделения, участковые пункты милиции.

**3. Условно разрешённые виды использования:**

- Автозаправочные станции;
- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
- Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания работников предприятий;
- Аптеки;
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- Ветеринарные приемные пункты;
- Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1. Максимальный процент застройки земельных участков:
  - a. объектов коммунально-складского назначения – 60%.
2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 41. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих коммуникаций (объектов).

**Статья 42. И-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры**

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

**1. Основные виды разрешённого использования:**

- сооружения теплоснабжения;
- сооружения электроснабжения;

- сооружения газоснабжения;
- сооружения хозяйственно-бытовой и ливневой канализации;
- водозаборные сооружения;
- сооружения связи;
- метеостанции;

**2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов инженерного обеспечения;
- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;

**3. Условно разрешенные виды использования**

- общежития, связанные с производством и образованием;
- гостиницы;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

**4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60 % всей территории зоны.
2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.
3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

## **Статья 43. Т-1. Зона объектов транспортной инфраструктуры**

### **1. Основные виды разрешённого использования:**

- автовокзал;
- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, подземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков);
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автотранспортом;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, стоянки);
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- остановочные пункты общественного транспорта;
- автозаправочные станции.

### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- службы оформления заказов и билетов;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- комнаты матери и ребёнка;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- пункты охраны правопорядка;
- встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания.

### **3. Условно разрешённые виды использования:**

- отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.

### **4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

## **Статья 44. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны**

1. В состав рекреационных зон включены зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. Для земель, покрытых поверхностными водами, градостроительные регламенты не устанавливаются.

#### **Статья 45. Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения.

##### **1. Основные виды разрешенного использования:**

- лесопарки, парки, скверы, бульвары;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- места для пикников, костров;
- охраняемые ландшафты;
- водоёмы;
- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- рекреационные помещения для отдыха.

##### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: фонтаны, малые архитектурные формы;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- хозяйственные корпуса;
- некапитальные строения предприятий общественного питания;
- общественные туалеты;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные и полуподземные);
- оранжереи.

##### **3. Условно разрешённые виды использования:**

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- интернет-кафе;
- участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

##### **4. Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков:**

Зона зеленых насаждений общего пользования должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В общем балансе территории зеленых насаждений общего пользования площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

## **Статья 46. Р-2. Зона плоскостных спортивных сооружений**

### **1. Основные виды разрешённого использования:**

- универсальные спортивные комплексы (с трибунами);
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты.

### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- специализированные магазины спорттоваров;
- предприятия общественного питания;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- общественные туалеты;
- открытые автостоянки для временного хранения автомобилей;
- аквапарки;
- велотреки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- мотодромы, картинги;
- площадки экстремального спорта;
- предприятия общественного питания;
- спортивные школы.

### **3. Условно разрешённые виды использования:**

- гостиницы, дома приёма гостей;
- бани, сауны;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи.

#### **4. Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

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

- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

#### **Статья 47. Р-3. Зона отдыха населения**

Зона предназначена для организации отдыха и досуга населения; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

##### **1. Основные виды разрешённого использования**

- парки, скверы, аллеи, специальные газоны;
- площадки и базы отдыха;
- аттракционы;
- бассейны.
- спорт-клубы;
- яхт-клубы, парусные центры;
- лодочные и спасательные станции;
- тренировочные базы;
- бани, сауны;
- солярии;
- спортарены (с трибунами);
- спортплощадки;
- специализированные парки (детские, спортивные, выставочные);
- аквапарки;
- игровые площадки;
- комплексы аттракционов;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры, кинотеатры, концертные площадки, открытые эстрады;
- аллеи, бульвары;
- пляжи, водные объекты отдыха.

## **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- летние кафе и закусочные;
- спортивные городки;
- учреждения клубного типа;
- открытые эстрадные площадки;
- парковки и открытые автостоянки;
- пляжи, водные объекты отдыха;
- общественные туалеты;
- инженерно-технические сети, коммуникации и линейные объекты;
- павильоны, розничной торговли и обслуживания.

## **3. Условно разрешённые виды использования**

- медпункты;
- гостиницы;
- профилактории;
- капитальные строения кафе и закусочных, столовые;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, элементы декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- пожарные депо и водоемы.

## **4. Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

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

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Максимальная этажность учреждений отдыха и туризма – 5 этажей.

## **Статья 48. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

Зоны сельскохозяйственного назначения установлены на землях, предоставленных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства.

## **Статья 49. С-1. Зона сельскохозяйственных угодий**

В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

### **1. Основные виды разрешенного использования:**

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, луга, пастбища);
- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- лесополосы;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги;
- замкнутые водоемы.

### **2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

### **3. Условно разрешенные виды использования:**

- карьеры;
- склады.

## **Статья 50. С-2. Зона сельскохозяйственных предприятий**

### **1. Основные виды разрешенного использования:**

- тепличные и парниковые хозяйства;
- фермы крупного рогатого скота (всех специализаций, с максимальным классом опасности - III);
- фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие фермы, звероводческие (норки, лисы и др.);
- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, луга, пастбища);
- лесополосы;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги;
- склады;
- замкнутые водоемы.

### **2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- хранилища удобрений;
- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;



- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

**Статья 51. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

В состав зон специального назначения включены территории, занятые кладбищами, крематориями, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, а также для размещения и эксплуатации объектов обороны и безопасности и иных режимных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и не допустимо в других территориальных зонах.

Порядок использования территорий указанных зон в пределах границ муниципального образования устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

**Статья 52. СН-1. Зона кладбищ**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**1. Основные виды разрешенного использования**

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- аллеи;
- скверы;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- объекты пожарной охраны;

- общественные туалеты;
- парковки;
- отделения, участковые пункты милиции.

### **3. Условно разрешенные виды использования**

- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды.

### **4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:**

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

### **Статья 53. СН-2. Зона зеленых насаждений специального назначения**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

#### **1. Основные виды разрешенного использования**

- зеленые насаждения в санитарно-защитных зонах.

#### **2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

#### **3. Условно разрешенные виды использования**

- площадки для выгула собак.

#### **4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:**

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

## **Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон**

1. Организацию санитарно-защитных зон для предприятий и объектов следует осуществлять в соответствии с требованиями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и Региональными нормативами градостроительного проектирования.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны. Размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчётом ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учётом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтверждён результатами натурных исследований и измерений. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется по решению Главного государственного врача РФ или его заместителя - для предприятий I и II классов опасности, по решению Главного государственного врача Ленинградской области или его заместителя - для предприятий III, IV и V классов опасности.

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

Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»).

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования территории, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

<b>На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов</b>	<b>На территории СЗЗ допускается размещение следующих объектов</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- объекты для проживания людей;</li><li>- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;</li><li>- зоны отдыха;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;</li><li>- помещения для проживания работающих по вахтовому методу (не более 2х недель);</li><li>- здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения;</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>- ландшафтно-рекреационные зоны;</li><li>- санатории, курорты, дома отдыха;</li><li>- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-дачных участков,</li><li>- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;</li><li>- образовательные и детские учреждения;</li><li>- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;</li><li>- детские и спортивные площадки;</li><li>- спортивные сооружения;</li><li>- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий (на территориях санитарно-защитных зон и объектов других отраслей промышленности);</li><li>- предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (на территориях санитарно-защитных зон и объектов других отраслей промышленности).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- научно-исследовательские лаборатории;</li><li>- поликлиники;</li><li>- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;</li><li>- бани, прачечные;</li><li>- объекты торговли и общественного питания;</li><li>- мотели, гостиницы;</li><li>- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;</li><li>- пожарные депо;</li><li>- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;</li><li>- канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;</li><li>- автозаправочные станции;</li><li>- станции технического обслуживания автомобилей</li><li>- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учёте;</li><li>- профильные однотипные объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.</li></ul>
---	---

6. Решение вопроса о жилой застройке, расположенной в СЗЗ, может решаться несколькими путями:

- 1) жилая застройка может быть вынесена из СЗЗ. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.3.2);
- 2) размер СЗЗ для действующих объектов может быть уменьшен (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.4.5).

Для жилой зоны, в том числе для индивидуальной и блокированной застройки, расположенной в СЗЗ, вводится регламент использования этой территории - запрет на строительство нового жилого фонда и реконструкцию жилого фонда.

7. Для линейных объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых также устанавливаются (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Региональными нормативами градостроительного проектирования).

#### **Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов инженерной инфраструктуры**

1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры на землях, прилегающих к данным объектам, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

2. Порядок установления охранных зон, их размеров и режим пользования землями охранных зон определяются для каждого вида объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с действующим законодательством.

3. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации сетей и предотвращения несчастных случаев предоставляются земельные участки и устанавливаются охранные зоны.

4. Земельные участки, входящие в охранные зоны сетей, не изымаются у землепользователей и используются ими с обязательным соблюдением правил охраны сетей.

5. В целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, предотвращения несчастных случаев, исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны.

6. Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими в соответствии с их разрешенным использованием и обязательным соблюдением правил охраны магистральных трубопроводов.

7. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации систем газоснабжения и предотвращения аварий и несчастных случаев устанавливаются охранные зоны, параметры и ограничения по использованию которых устанавливаются в соответствии с действующими правилами.

## **Статья 56. Ограничения использования земельных участков в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

1. В пределах водоохранных зон запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;
- проведение рубок главного пользования;
- проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключаящие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

На территориях водоохранных зон разрешается проведение рубок промежуточного пользования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов.

2. В пределах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов;
- выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и

садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

### **Статья 57. Ограничения использования земельных участков на территории зон охраны объектов культурного наследия**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки которого, требования к режиму использования земель в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Границы и режим использования земельных участков, расположенных в зонах охраны объектов культурного наследия, определяется Законом Ленинградской области от 08.11.2011 № 105-ЗРХ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области".

3. Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются исполнительным органом государственной власти, уполномоченным в области градостроительной деятельности, и подлежат согласованию с исполнительным органом государственной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

4. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

5. Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти автономного округа, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах

объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

6. Государственный орган исполнительной власти, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

### **Статья 58. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого водоснабжения**

1. Зоны санитарной охраны (далее ЗСО) организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ.

3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

4. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

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

Не допускается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов



различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

При разработке проекта ЗСО для крупных водопроводов предварительно создается положение о ЗСО, содержащее гигиенические основы их организации для данного водопровода.

Б) В пределах второго и третьего поясов запрещено размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

### **Статья 59. Порядок внесения изменений в Правила застройки**

1. Основаниями для рассмотрения Главой администрации Зимитицкого сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

- 1) несоответствие Правил застройки Генеральному плану Зимитицкого сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в указанный Генеральный план;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти Ленинградской области в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Ленинградской области;
- 3) органами местного самоуправления Зимитицкого сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Зимитицкого сельского поселения;
- 4) органами местного самоуправления Волосовского муниципального района в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального значения Волосовского муниципального района;
- 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил застройки 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.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Зимитицкого сельского поселения.

3. Глава администрации Зимитицкого сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки Глава администрации Зимитицкого сельского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в администрацию Зимитицкого сельского поселения.

4. Основаниями для рассмотрения Главой администрации Зимитицкого сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил застройки Генеральному плану Зимитицкого сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

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

5. Глава администрации Зимитицкого сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз. 2 ч. 3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч. 6 ст. 16 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

7. Администрация Зимитицкого сельского поселения в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Зимитицкого сельского поселения, схеме территориального планирования Волосовского муниципального района, схеме территориального планирования Ленинградской области, схеме территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки администрация направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе муниципального образования Зимитицкое сельское поселение или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава муниципального образования Зимитицкое сельское поселение при получении проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой муниципального образования Зимитицкое сельское поселение решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект Главе администрации Зимитицкого сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава администрации Зимитицкого сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта Правил застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов Зимитицкого сельского поселения или об отклонении проекта изменений в Правила застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила застройки рассматривается Советом депутатов Зимитицкого сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Совет депутатов Зимитицкого сельского поселения по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе администрации Зимитицкого сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч. 6 ст. 16 настоящих Правил.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п. 1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в один год.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки Зимитицкого сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Ленинградской области, утверждённым до утверждения изменений в Правила застройки.

**Статья 60. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Ленинградской области.