



145

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КИНГИСЕППСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КИНГИСЕППСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН»
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
второго созыва**

Р Е Ш Е Н И Е

от 22 августа 2014 года № 790

**Об утверждении Правил
землепользования и застройки
муниципального образования
«Кингисеппское городское поселение»
муниципального образования
«Кингисеппский муниципальный
район» Ленинградской области
в новой редакции**

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», пунктом 1 части 2 статьи 33, частью 1 статьи 32 Градостроительного кодекса РФ, на основании Устава МО «Кингисеппское городское поселение», на основании Соглашения о передаче части полномочий по решению вопросов местного значения администрации муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области от 25.10.2012 года,
Совет депутатов МО «Кингисеппское городское поселение»

Р Е Ш И Л :

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области в новой редакции, согласно приложению.
2. Комитету архитектуры и градостроительства администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» обеспечить:
- 2.1. Опубликование Правил землепользования и застройки муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» муниципального

- образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области в новой редакции в газете «Восточный берег» и размещение на официальном сайте администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» (ч.3 ст.32 Градостроительного кодекса РФ);
- 2.2. Размещение Правил землепользования и застройки муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области в новой редакции в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности в течение четырнадцати дней со дня опубликования настоящего решения (п.6 ч.2 ст.8 и ч.2 ст.57 Градостроительного кодекса РФ);
- 2.3. Передачу Правил землепользования и застройки муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области новой редакции в комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в двухнедельный срок со дня опубликования настоящего решения (п.2 ч.4 ст.8.1 Градостроительного кодекса РФ) и в орган кадастрового учета (47 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области) в срок не более чем десять рабочих дней со дня опубликования настоящего решения (ч.6 ст.15 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).
3. Решение Совета депутатов МО «Кингисеппское городское поселение» от 28.11.2012 года №556 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области» признать утратившим силу.
4. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования в средствах массовой информации.
5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов МО «Кингисеппское городское поселение» по городскому муниципальному хозяйству и земельным вопросам.





**Научно – проектный институт
пространственного планирования
«ЭНКО»**

199178, г. Санкт-Петербург, В.О. 18-я линия, дом 31, бизнес-центр «Сенатор», корпус Д,
оф. 407.; <http://www.enko.spb.ru>; тел/факс. 812-353 5033; e-mail: enko@enko.spb.ru

Инв. № 45/323

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КИНГИСЕППСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**Правила землепользования и застройки
в новой редакции**

**Приложение
к решению Совета депутатов
МО «Кингисеппское городское поселение»
от 22 августа 2014 года № 790**

Санкт - Петербург – Кингисепп

2014 г.

НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КИНГИСЕППСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

Правила землепользования и застройки в новой редакции

Проект внесения изменений в нормативный правовой акт органов местного самоуправления «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» выполнен ООО НПИ «ЭНКО» по заказу администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (Договор № 125-Д от 11.11.2013).

Проект внесения изменений в нормативный правовой акт органов местного самоуправления «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» разработали специалисты ООО НПИ «ЭНКО»: к.г.н. Скатерщиков С.В.; гл. арх. Красовская О.В.; вед. арх. градостроитель С.И. Лутченко, экономисты градостроительства В.В. Бециашвили, Е.Ю. Кононова, инженер-эколог А.С. Емельянова

Генеральный директор
Зам. Генерального директора,
Главный архитектор проекта

С.В. Скатерщиков
О.В. Красовская

Состав проекта:

№ п/п	Материалы проекта	Масштаб	Инв. №
	Графические материалы:		
1.	Карта градостроительного зонирования	1:10 000	45/321
2.	Карта зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	1:10 000	45/322
	Текстовые материалы:		
1.	Правила землепользования и застройки в новой редакции		45/323
	Электронные материалы:		
1.	Электронная версия проекта на CD		ДСП 45/0319

ОГЛАВЛЕНИЕ

Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила 6

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
<i>Статья 1. Общие положения.....</i>	6
<i>Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах</i>	6
<i>Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.....</i>	8
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	10
<i>Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил.....</i>	10
<i>Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке.....</i>	12
<i>Статья 6. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков</i>	14
<i>Статья 7. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение»</i>	15
<i>Статья 8. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства</i>	16
<i>Статья 9. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.....</i>	16
<i>Статья 10. Предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.....</i>	17
<i>Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд</i>	18
<i>Статья 12. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд</i>	18
<i>Статья 13. Условия установления публичных сервитутов</i>	20
<i>Статья 14. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации.</i>	21
<i>Статья 15. Подготовка проектной документации.....</i>	21
<i>Статья 16. Выдача разрешений на строительство.....</i>	22
<i>Статья 17. Строительный контроль и государственный строительный надзор.....</i>	23
<i>Статья 18. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....</i>	23
ГЛАВА 3. ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	24
<i>Статья 19. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости</i>	24
<i>Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства</i>	24
<i>Статья 21. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	27
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	28
<i>Статья 22. Вопросы, выносимые на публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний</i>	28
ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	29

<i>Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки</i>	<i>29</i>
ГЛАВА 6. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	30
<i>Статья 24. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости.</i>	<i>30</i>
<i>Статья 25. Ответственность за нарушения Правил</i>	<i>31</i>

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ..31

<i>Статья 26. Карта градостроительного зонирования территории</i>	<i>31</i>
<i>Статья 27. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности</i>	<i>31</i>
<i>Статья 28. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия</i>	<i>31</i>

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....32

<i>Статья 29. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.</i>	<i>32</i>
<i>Статья 29.1. Перечень территориальных зон</i>	<i>32</i>
<i>Статья 29.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.....</i>	<i>32</i>
<i>Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности</i>	<i>65</i>
<i>Статья 30.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности</i>	<i>66</i>
<i>Статья 30.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон.....</i>	<i>66</i>
<i>Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия</i>	<i>72</i>
<i>Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов</i>	<i>73</i>

Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, подготовленным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», а также с учетом положений иных нормативных правовых актов муниципального образования «Кингисеппское городское поселение».
2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в муниципальном образовании «Кингисеппское городское поселение» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.
3. Правила разработаны в соответствие с экологическими, санитарно-эпидемиологическими, градостроительными, техническими и иными нормативными документами в целях защиты жизни, здоровья людей, имущества, охраны окружающей среды.
4. Правила разработаны для создания условий устойчивого развития территории муниципального образования, обеспечивают условия для подготовки документации по планировке территории.
5. Правила обеспечивают правовые условия и удовлетворение законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включают равенства прав во взаимоотношениях по вопросам землепользования и застройки.
6. Правила обеспечивают открытость и доступность информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иных действий в области градостроительной деятельности.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

блокированный жилой дом - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации,

подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности в статье 29 настоящих Правил и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

водоохранная зона – 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. В границах водоохранных зон устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

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;

прибрежная защитная полоса – часть территории водоохраной 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;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами

местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

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;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий 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;

сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком;

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

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

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании.

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

Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими

настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, процент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.
4. Правовым актом администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.
5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.
6. Объекты недвижимости, поименованные в пунктах 3, 4, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.
7. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 настоящей статьи. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 пункта 3 настоящей статьи объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Глава 2. Положения о регулировании землепользования и застройки и о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования

Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил

1. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Совета депутатов муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» входит:

- утверждение правил землепользования и застройки;
- внесение изменений в правила землепользования и застройки.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» входит:

- утверждение документации по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принятие решения об установлении публичного сервитута;
- принятие решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в правила;
- принятие решения о развитии застроенной территории и решения о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьями 46.1, 46.2, 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;
- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции, а также для целей не связанных со строительством;
- проверка документации по планировке территории, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;
- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;
- организация и проведение публичных слушаний в случаях рассмотрения документации по планировке территории;
- ведение карты градостроительного зонирования муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям, карты зон с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- подготовка для Совета депутатов муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», главы администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;
- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

4. По вопросам применения настоящих Правил, согласно пункту 4 статьи 56, пункту 1 статьи 57 Градостроительного кодекса РФ, пункту 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статье 29 Земельного кодекса РФ, согласно пункту 2 статьи 38 Земельного кодекса РФ, администрация муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» выполняет следующие функции:

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности включая сведения: о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений, о документации по планировке территории, о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, иные документы и материалы;

- предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных с строительством из земель, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю;

- обеспечение организации и проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- другие функции, выполняемые в соответствии с действующим законодательством.

5. По вопросам применения настоящих Правил в области охраны и использования объектов культурного наследия к полномочиям органов государственной власти Ленинградской области в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия относятся: сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации и государственная охрана объектов культурного наследия регионального значения, согласно статьи 9.2 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Границы ведения органа государственной власти Ленинградской области в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований, в соответствии со статьями 33, 34, устанавливаются дифференцированно применительно к:

1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;

2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

- 3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- 4) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраняемого природного ландшафта.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высота построек;
- архитектурное решение фасадов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний. Изложение в указанной части утвержденного проекта зон охраны памятников истории и культуры, как ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

6. По вопросам применения настоящих Правил в области охраны окружающей среды, в области санитарно-эпидемиологического надзора в части осуществления контроля за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям применяются Федеральные законы: от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», от 04 мая 1999г. №96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха», от 14 марта 1995г. №33-ФЗ», иные специальные федеральные законы.

7. Иные структурные подразделения администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» участвуют по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих подразделениях.

8. Указанные структурные подразделения в рамках своей компетенции предоставляют по запросу комиссии по землепользованию и застройке заключения, материалы и информацию по вопросам ее деятельности и необходимые для проведения публичных слушаний.

Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее- Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение».

Комиссия формируется на основании постановления администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Порядком деятельности Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает предложения о внесении изменений в настоящие Правила, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;
- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 20 настоящих Правил;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 21 настоящих Правил;

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенных главой 4 настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации главе администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», касающихся вопросов землепользования и застройки.

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

- осуществляет другие полномочия в рамках своей компетенции, определенной порядком деятельности Комиссии.

3. Председателем Комиссии назначается заместитель главы администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение».

Персональный состав и деятельность Комиссии утверждается постановлением администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение».

В состав Комиссии могут входить:

- депутаты Совета депутатов муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» по предложению Совета депутатов муниципального образования «Кингисеппское городское поселение»;

- представители государственных органов контроля и надзора, исполнительных органов государственной власти Ленинградской области;

- лица, представляющие общественные и частные интересы физических и юридических лиц, общественных объединений и коммерческих организаций (указанные лица, не могут являться государственными или муниципальными служащими).

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

Секретарем Комиссии является сотрудник структурного подразделения администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

5. Член Комиссии решением Комиссии должен быть освобожден от участия в голосовании по конкретному вопросу, при наличии информации:

- о прямой или косвенной финансовой заинтересованности члена Комиссии по вышеуказанному вопросу;

- о родственных отношениях члена Комиссии с заявителем по вышеуказанному вопросу.

6. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя в отсутствие председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

7. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем

Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

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

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 6. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

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

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям посредством подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы, вне состава проектов межевания территории, подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственный кадастровый учет застроенным или предназначенным для строительства и реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам, на основании заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Физическое или юридическое лицо обращается в администрацию муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка. Структурное подразделение администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», уполномоченное в области градостроительной деятельности, в течение 30 дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана. Подготовленный градостроительный план утверждается постановлением администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение». Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

3. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выявление земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Кингисеппское городское поселение»;

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

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

5. Границы формируемых земельных участков, в составе документации по планировке территории, после её утверждения постановлением администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных

участков посредством кадастровых работ, осуществления их государственного кадастрового учета.

6. Результатом второй стадии является постановка земельных участков на Государственный кадастровый учет земельных участков.

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

8. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьями 15, 16 настоящих Правил.

9. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Приказом Минрегиона РФ от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

10. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83.

11. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство.

Статья 7. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение»

1. Структурное подразделение администрации, уполномоченное в области градостроительной деятельности, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании генерального плана муниципального образования, правил землепользования и застройки муниципального образования и иными муниципальными правовыми актами, обеспечивает подготовку документации по планировке территории посредством:

- самостоятельных действий;

- подготовки материалов для заключения договора между администрацией муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом муниципального образования «Кингисеппское городское поселение».

2. Подготовленный проект планировки или проект межевания подлежит:

- проверке структурным подразделением администрации, уполномоченным в области градостроительной деятельности, на соответствие установленным требованиям;

- обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой 4 настоящих Правил;

- представлению главе администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении.

3. В случае утверждения документации по планировке территории с градостроительным планом в составе такой документации структурное подразделение администрации, уполномоченное в области градостроительной деятельности обеспечивает:

- землеустроительные работы по выносу на местность установленных границ земельных участков;
- государственный кадастровый учет земельного участка.

4. Администрация муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» направляет в администрацию муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» предложение о предоставлении земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта, в порядке установленном земельным законодательством.

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

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц для строительства, обращаются в администрацию муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» с заявлением.

В заявлении указывается:

- предполагаемое место размещения в виде схемы с указанием границ территории;
- обоснование примерного размера земельного участка;
- испрашиваемое право на земельный участок;

К заявлению может быть затребовано технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты, материалы предварительных архитектурно-градостроительных проработок.

2. В случае, если для выделения земельного участка необходима разработка проекта планировки или проекта межевания, заявитель за свой счет может обеспечить их подготовку. К подготовленной документации применяются процедуры, предусмотренные пунктом 2 статьи 7 настоящих правил.

3. Предоставление лицам земельных участков для строительства осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

4. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах (конкурсах, аукционах) на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов (конкурса, аукциона), или не стал победителем торгов (конкурса, аукциона), то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5. Победитель торгов (конкурса, аукциона), которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

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

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Кингисеппское городское поселение».

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Лица, являющиеся собственниками объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства вправе обратиться в администрацию муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

4. Администрация муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» в месячный срок со дня поступления заявления, указанного в части 3 настоящей статьи, утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

5. Подготовленная схема расположения земельного участка должна соответствовать требованиям законодательства о градостроительной деятельности, в том числе:

- а) техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
- в) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
- г) требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

6. Схемы границ формируемых земельных участков подлежат согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, объектов капитального строительства. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил.

7. Заявитель обеспечивает формирование земельного участка посредством кадастровых работ и его постановку государственный кадастровый учет.

8. Лица, в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обращаются в администрацию муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» для приобретения прав на земельный участок.

9. Правообладатели, планирующие на принадлежащих им земельных участках (ранее сформированных и прошедших государственный кадастровый учет) осуществить строительство новых объектов капитального строительства, реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, обращаются в администрацию муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка в порядке, указанном в пункте 2 статьи 6 настоящих Правил.

Статья 10. Предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

1. Согласно пункту 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципального образования

«Кингисеппский муниципальный район» в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район», за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических, юридических лиц, муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», Российской Федерации и Ленинградской области.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяются в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, нормативными правовыми актами муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район».

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

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

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ленинградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Кингисеппское городское поселение».

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;
- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. В соответствии с действующим законодательством муниципальными нуждами муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования.

4. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

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

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливается земельным законодательством, Постановление Правительства РФ от 22 июля 2008 г.

N 561 "О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд".

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ленинградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Кингисеппское городское поселение».

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд), и проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

3. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;
- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

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

4. Решение о резервировании должно предусматривать:

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

5. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» в сети «Интернет».

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

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

от 24 июля 2007 года «О государственном кадастре недвижимости».

7. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности:

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

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, отображенных в документах и проектах, указанных в пункте 2 настоящей статьи, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

8. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства или осуществления иных улучшений земельного участка, расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель собственник такого земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор такого земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением.

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

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

а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;

б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

в) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;

г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

д) решение суда, вступившее в законную силу.

11. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган местного самоуправления, принявший такое решение, обязан в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в пункте 10 настоящей статьи, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

Статья 13. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов,

связанных с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и в соответствии с ними нормативными правовыми актами муниципального образования «Кингисеппское городское поселение».

Статья 14. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации.

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости. Под строительными изменениями понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими Правилами. За исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 16 настоящих Правил.

Статья 15. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

6. Технические условия подготавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения установлен «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83.

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, определяется частью 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Статья 16. Выдача разрешений 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 структурное подразделение администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту

объектов капитального строительства на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме территорий общего пользования, и линейных объектов, расположенных на участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Ленинградской области, и для которых допускается изъятие земельных участков.

3. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию".

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

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, 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.

6. Администрация муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 17. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 года № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

Статья 18. Выдача разрешения 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 объеме 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 структурное подразделение администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию".

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

Глава 3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 19. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство применяется порядок установленный статьями 15 и 16 настоящих Правил.
4. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее заключение в структурном подразделении администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», уполномоченном в области градостроительной деятельности.
5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.
6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним статьей 20 настоящих Правил.
3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды

использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

- 1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- 2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- 3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» в Комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

- 1) сведения о заявителе;
- 2) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;
- 3) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);
- 4) эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае представления разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 5) обосновывающие материалы – информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; технические условия, предоставленные уполномоченными организациями, подтверждающие возможность получения инженерных ресурсов в полном объеме), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

К заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка и свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости.

4. При получении заявления Комиссия:

- 1) при соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;
- 2) в срок не более четырнадцати рабочих дней со дня регистрации заявления, готовит заключение по предмету запроса;
- 3) в течение трех рабочих дней после регистрации заявления запрашивает письменное заключение по предмету запроса от структурного подразделения администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», уполномоченного в области градостроительной деятельности;
- 4) в течение трех рабочих дней после регистрации заявления запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в

области санитарно-эпидемиологического надзора. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности и/или на Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в администрацию муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» в течение десяти рабочих дней со дня поступления запроса.

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

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

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

11. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» в сети «Интернет».

12. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение».

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

14. На основании указанных в части 13 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» в сети «Интернет».

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

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

Статья 21. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

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

6. На основании рекомендаций Комиссии Глава администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Результатом такого решения является издание постановления администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», либо уведомление об отказе в разрешении. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 22. Вопросы, выносимые на публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области, Уставом муниципального образования «Кингисеппское городское

поселение» и решением Совета депутатов муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» от 16 декабря 2010 года №260 «Об утверждении положения «О порядке назначения, организации и проведения публичных слушаний, а также учета мнения граждан, высказанного в ходе публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в муниципальном образовании «Кингисеппское городское поселение».

Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Заинтересованные лица, указанные в части 3 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направляют свои предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию по землепользованию и застройке.
2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила проверяет их соответствие основаниям, указанным в части 2 с. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и осуществляет подготовку заключения, в котором содержится рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение».
3. Глава администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» с учетом рекомендаций в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила с указанием срока на подготовку проекта или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заинтересованному лицу.
4. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений Глава администрации в течение десяти дней обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.
5. Комиссия готовит проект о внесении изменений в Правила и направляет его в структурное подразделение администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности для проверки на соответствие:
 - требованиям технических регламентов;
 - Генеральному плану муниципального образования «Кингисеппское городское поселение»;
 - Схемам территориального планирования Российской Федерации, Ленинградской области, муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район».
6. По результатам указанной в пункте 5 настоящей статьи проверки структурное подразделение администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности направляет проект о внесении изменений в Правила главе муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» для принятия решения о проведении публичных слушаний, либо в комиссию на доработку.
7. Глава муниципального образования принимает решение о проведении публичных слушаний в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта о внесении изменений в Правила.
8. Комиссия по землепользованию и застройке проводит публичные слушания в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил.
9. После завершения публичных слушаний Комиссия направляет главе администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» проект о внесении изменений в Правила, с обязательными приложениями:

- протоколы публичных слушаний;
- заключение о результатах публичных слушаний;
- свои рекомендации по вопросу о внесении изменений в Правила.

10. Глава администрации муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. Совет депутатов муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» по результатам рассмотрения проекта и обязательных приложений к нему может утвердить его или направить главе администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

12. Изменения в Правила подлежат обязательному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Глава 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 24. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости.

1. Контроль за сохранностью и использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

К зданиям, строениям, сооружениям, созданным на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданным без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных частью 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

4. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. Комиссия по землепользованию и застройке имеет право выявлять объекты недвижимости, находящиеся в ненадлежащем, ветхом, или аварийном состоянии и предоставлять список таких домов

в соответствующие контролирующие органы.

Статья 25. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области, иными нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 26. Карта градостроительного зонирования территории

Статья 27. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Статья 28. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия

Данная карта будет включена в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Кингисепп Ленинградской области.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 29. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Статья 29.1. Перечень территориальных зон

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки многоквартирными и среднеэтажными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-3	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О-2	Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
О-3	Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
О-4	Зона спортивных комплексов и сооружений
О-5	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
О-6	Зона общественно-жилого назначения
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона парков с возможностью размещения объектов капитального строительства
Р-2	Зона парков, скверов, бульваров
Р-3	Зона городских лесов
Р-4	Зона плоскостных спортивных сооружений
Р-5	Зона объектов рекреационного назначения
Р-6	Зона пляжей, прибрежного отдыха
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
П-1	Зона производственных и коммунальных объектов II- III классов опасности
П-2	Зона производственных и коммунальных объектов IV-V классов опасности
Т-1	Зона железнодорожного транспорта
Т-2	Зона прочих объектов транспортной инфраструктуры
Т-3	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ-1	Зона для ведения садового хозяйства
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ
С-2	Зона озеленения специального назначения
В	Зона военных объектов и прочих режимных территорий

Статья 29.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями 30, 31 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1. Рекомендуемые плотности застройки участков жилых зон в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011

№ п/п	Наименование жилых зон	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1.	Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
2.	Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
3.	Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
4.	Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

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

2. Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011 должна составлять, как правило, не менее 25 % площади территории квартала (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений)
3. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:
 - обособленные от жилой территории входы для посетителей;
 - обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
 - самостоятельные шахты для вентиляции;
 - отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
 - индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.
4. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям раздела 14 Свода правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, противопожарными требованиями Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).
5. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.
6. Допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенные помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – и жилые здания с квартирами в первых этажах.
7. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.
8. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений, предприятий, вокзалов, на рекреационных территориях допускается определять в соответствии с рекомендуемой таблицей.

Здания и сооружения, рекреационные территории и объекты отдыха	Расчетная единица	Количество машино-мест на расчетную единицу	
		2015 год	2025 год
Здания и сооружения			
Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	100 работающих	28	38
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	То же	21	29
Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	14	19
Дошкольные организации	1 объект	По заданию на проектирование, но не менее 2	
Школы	То же	То же	
Больницы	100 коек	7	10
Поликлиники	100 посещений	4	6
Предприятия бытового обслуживания	30 м² общей площади	14	19
Спортивные объекты	100 мест	4	6
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	100 мест или единовременных посетителей	21	29
Парки культуры и отдыха	100 единовременных посетителей	10	13
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 м²	100 м² торговой площади	10	13
Рынки	50 торговых мест	35	48
Рестораны и кафе общегородского значения, клубы	100 мест	21	29
Гостиницы	То же	11	15
Вокзалы всех видов транспорта	100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	21	29
Рекреационные территории и объекты отдыха			
Пляжи и парки в зонах отдыха	100 единовременных посетителей	28	38
Лесопарки и заповедники	То же	14	19
Базы кратковременного отдыха	То же	21	29
Береговые базы маломерного флота	То же	21	29
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	7	10
Гостиницы (туристские и курортные)	То же	21	29
Мотели и кемпинги	То же	По расчетной вместимости	
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала	14	19
Садоводческие, огороднические, дачные объединения	10 участков	14	19

Примечания:

1. Приобъектные стоянки дошкольных организаций и школ проектируются вне территории указанных учреждений на расстоянии от границ участка в соответствии с требованиями таблицы 98 настоящих нормативов исходя из количества машино-мест.

2. При проектировании стоянок для обслуживания группы объектов с различным режимом суточного функционирования допускается снижение расчетного числа машино-мест по каждому объекту в отдельности на 10-15 %.

3. Длина пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до объектов в зонах массового отдыха не должна превышать 1000 м.

4. В населенных пунктах – центрах туризма следует предусматривать стоянки автобусов и легковых автомобилей, принадлежащих туристам, число которых определяется расчетом. Указанные стоянки должны быть размещены с учетом обеспечения удобных подходов к объектам туристского осмотра, но не далее 500 м от них и не нарушать целостный характер исторической среды.

9. В микрорайонах (кварталах) жилых зон удельный размер площадок для временных стоянок (парковок) автотранспорта рекомендуется предусматривать из расчета 2,0 м² на человека.

10. На селитебных территориях и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м. Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей рекомендуется предусматривать из расчета не менее чем для 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, в том числе, %

- жилые районы – 30

- промышленные и коммунально-складские зоны – 10

- зоны массового и кратковременного отдыха – 15

11. Открытые автостоянки и паркинги допускается размещать в жилых районах, микрорайонах (кварталах) при условии соблюдения санитарных разрывов (по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) от автостоянок до объектов

Объекты, до которых определяется разрыв	Расстояние, м, не менее				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых зданий и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых зданий без окон	10	10	15	25	35
Общественные здания	10	10	15	25	50
Территории школ, детских учреждений, учреждений начального и среднего профессионального образования, площадок отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчету	по расчету	по расчету

12. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ и «СП 4.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

13. В жилых зонах допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-

производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными и среднеэтажными (до 9 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения многоквартирных жилых домов 9 этажей
- Для размещения многоквартирных жилых домов 5-8 этажей
- Для размещения многоквартирных жилых домов 2-4 этажа
- Для размещения многоквартирных жилых домов со встроенными, встроенно-пристроенными нежилыми помещениями
- Для размещения общежитий
- Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанных на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общей площади);
- Для размещения детских дошкольных и общеобразовательных учреждений
- Для размещения библиотек, клубов, детских и взрослых музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, лекториев, домов культуры (исключая ночные заведения)
- Для размещения садов, скверов, бульваров
- Для размещения лесопарков (лесные массивы)
- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения молочных кухонь, аптек
- Для размещения бань, саун, химчисток, парикмахерских, прачечных
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных пунктов
- Для размещения АТС, районных узлов связи
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения высотных сооружений универсального назначения максимальной высотой 30м
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети
- Для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения многоквартирных жилых домов выше 9 этажей
- Для размещения физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных комплексов и залов, бассейнов, спортивных площадок и иных спортивных объектов локального значения
- Для размещения гостиницы

- Для размещения административно-офисных зданий
- Для размещения зданий для отправления культа, рассчитанных на прихожан
- Для размещения встроенных, встроено-пристроенных в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
 - учреждений торговли до 150 кв. м торговой площади;
 - учреждений общественного питания до 50 посадочных мест;
 - парикмахерских, салонов красоты, приемных пунктов химчисток;
 - библиотек;
 - отделений связи;
 - офисов при условии обеспечения автостоянками;
 - врачебных кабинетов.
- Для размещения отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, офисов, объектов бытового обслуживания площадью более 150 кв.м;
- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения площадок: детских, спортивных, хозяйственных, для отдыха;
- Для размещения гостевых стоянок, подземных и надземных многоэтажных гаражей и гаражей-стоянок;
- Для размещения площадок для выгула собак;
- Для размещения отдельно стоящих гаражей для инвалидов; мест для автостоянок для инвалидов;
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
- Для размещения резервных территорий города

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

1.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц	м	5 ¹
2.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 – этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей)	м	25
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5.	Максимальная высота здания	м	30
6.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
7.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и	м	8

¹ По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания.

	вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости		
8.	Максимальная высота высотных объектов	м	30
9.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения многоквартирных жилых домов 2-4 этажа
- Для размещения блокированных жилых домов 2-4 этажа
- Для размещения блокированных жилых домов 1-3 этажа с придомовыми участками
- Для размещения многоквартирных жилых домов со встроенными, встроенно-пристроенными нежилыми помещениями
- Для размещения общежитий
- Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанных на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общей площади);
- Для размещения детских дошкольных учреждений
- Для размещения общеобразовательных школ
- Для размещения библиотек, клубов, детских и взрослых музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, лекториев, домов культуры (исключая ночные заведения)
- Для размещения садов, скверов, бульваров
- Для размещения лесопарков (лесных массивов)
- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения молочных кухонь, аптек
- Для размещения бань, саун, химчисток, парикмахерских, прачечных
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных пунктов
- Для размещения АТС, районных узлов связи
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети
- Для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения гостиниц
- Для размещения зданий для отправления культа, рассчитанных на прихожан (конфессиональные объекты)
- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
- Для размещения встроенных, встроенно-пристроенных в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
 - учреждений торговли до 150 кв. м торговой площади;
 - учреждений общественного питания до 50 посадочных мест;
 - парикмахерских, салонов красоты, приемных пунктов химчисток;
 - библиотек;

- отделений связи;
- офисов при условии обеспечения автостоянками;
- врачебных кабинетов.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения площадок: детских, спортивных, хозяйственных, для отдыха;
- Для размещения гостевых стоянок, подземных и надземных многоэтажных гаражей и гаражей-стоянок;
- Для размещения площадок для выгула собак;
- Для размещения отдельно стоящих гаражей для инвалидов;
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
- Для размещения резервных территорий города

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты

1.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц	м	5 ²
2.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6.	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
7.	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
8.	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
9.	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
10.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
11.	Максимальная высота здания	м	15
12.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
13.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III	м	8

² По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания.

	степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости		
14.	Максимальная высота высотных объектов	м	30
15.	Максимальный процент застройки земельного участка, для малоэтажной блокированной застройки	%	35 50

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Индивидуальное жилищное строительство³
- Для размещения индивидуальных жилых домов 1-3 этажа
- Для размещения существующих многоквартирных малоэтажных домов 1-2 этажа с придомовыми участками
- Для размещения блокированных жилых домов 1-3 этажа с придомовыми участками
- Для размещения детских дошкольных и общеобразовательных учреждений
- Для размещения гостиниц
- Для размещения садов, скверов, бульваров
- Для размещения лесопарков (лесные массивы)
- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения АТС, районных узлов связи
- Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен
- Для размещения локальных канализационных очистных сооружений
- Для размещения локальных очистных сооружений поверхностного стока
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети
- Для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения блокированных жилых домов 2-4 этажа
- Для размещения отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанных на малый поток посетителей (менее 150 кв. м общ. площади)
- Для размещения садов, огородов
- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения отдельных индивидуальных огородов размером до 400 кв. м
- Для размещения строений и зданий для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летних гостевых домиков, семейных бань, надворных туалетов
- Для размещения гаражей или стоянок 1-3 места

³ В том числе: ранее предоставленные индивидуальные дома с приусадебными участками, участки для подсобного хозяйства и личного подсобного хозяйства и др.

- Для размещения хозяйственных построек (хранение дров, инструмента)
- Для размещения площадок: детских, хозяйственных, отдыха, спортивных
- Для размещения водоемов, водозаборов
- Для размещения теплиц, оранжерей
- Для размещения построек для содержания домашней птицы и скота (без выпаса)
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- «СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты
- НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	3
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
7	Максимальная высота высотных объектов	м	30
8	Максимальный процент застройки земельного участка для малоэтажной блокированной застройки	%	60
9	Минимальный предельный размер земельного участка под ИЖС	кв. м	400
10	Максимальный предельный размер земельного участка под ИЖС	кв. м	2000

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения административных зданий
- Для размещения гостиниц
- Для размещения общежитий
- Для размещения зданий для отправления культа, рассчитанных на прихожан (конфессиональных объектов)
- Для размещения отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания
- Для размещения рынков
- Для размещения оборудованных площадок для временных объектов торговли и общественного питания
- Для размещения библиотек, клубов, детских и взрослых музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, лекториев, домов культуры (исключая ночные заведения)
- Для размещения зрелищных объектов: театров, кинотеатров, видеозалов, цирков, планетариев, концертных залов
- Для размещения музеев, выставочных залов
- Для размещения ночных клубов, дискотек, развлекательных комплексов, боулинг-центров
- Для размещения многофункциональных центров
- Для размещения садов, скверов, бульваров
- Для размещения лесопарков (лесные массивы)
- Для размещения физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных комплексов и залов, бассейнов, спортивных площадок и иных спортивных объектов
- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения специализированных медицинских центров
- Для размещения жилищно-эксплуатационных служб: РЭУ, ПРЭО, аварийных служб без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
- Для размещения бань, саун, химчисток, парикмахерских, прачечных
- Для размещения ветеринарных поликлиник и станций
- Для размещения органов государственного управления
- Для размещения органов местного самоуправления, общественного самоуправления
- Для размещения отделений милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения государственных и муниципальных учреждений, рассчитанных на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды, объекты социального назначения (в т.ч. управления пенсионного фонда), налоговые инспекции и др.
- Для размещения общественных объединений и организаций, творческих союзов, международных организаций
- Для размещения бизнес-центров, офисных центров
- Для размещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных пунктов
- Для размещения банков, учреждений кредитования, биржевой торговли, нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств и центров обслуживания, рекламных агентств, компьютерных центров
- Для размещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских организаций
- Для размещения научных и опытных станций, метеорологических станций
- Для размещения АТС, районных узлов связи
- Для размещения передающих и принимающих станций радио- и телевидения, связи
- Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)

- Для размещения мастерских автосервиса, станций технического обслуживания, автомобильных моек, автосалонов
- Для размещения вокзалов, автостанций
- Для размещения разворотных площадок (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Для размещения автотранспортных полигонов, автодромов, площадок
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения высотных сооружений универсального назначения максимальной высотой 30м
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения объектов социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
- Для размещения многоэтажных и подземных гаражей и стоянок
- Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Для размещения стоянок открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест
- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения встроенных, встроенно-пристроенных в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
 - учреждений торговли до 500 кв. м торговой площади;
 - учреждений общественного питания до 200 посадочных мест;
 - парикмахерских, салонов красоты, приемных пунктов химчисток;
 - библиотек;
 - отделений связи;
 - офисов при условии обеспечения автостоянками;
 - врачебных кабинетов.
- Для размещения гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытых, подземных и полуподземных, многоэтажных, встроенных или встроенно-пристроенных
- Для размещения площадок: детских, спортивных, хозяйственных, для отдыха
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий	м	25

	до 16 этажей)		
4	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
6	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
7	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
8	Максимальная высота зданий	м	15
9	Максимальная высота высотных объектов	м	30

О-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения средних общеобразовательных учреждений (школ) общего типа без ограничения вместимости
- Для размещения учреждений среднего специального и высшего образования с ограничением количества учащихся с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами мастерскими
- Для размещения общежитий
- Для размещения библиотек, клубов, детских и взрослых музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, лекториев, домов культуры (исключая ночные заведения) районного значения
- Для размещения садов, скверов, бульваров
- Для размещения лесопарков (лесные массивы)
- Для размещения физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных комплексов и залов, бассейнов, спортивных площадок и иных спортивных объектов
- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения жилых домов для персонала
- Для размещения площадок: спортивных, для отдыха, хозяйственных
- Для размещения теплиц и оранжерей
- Для размещения бассейнов
- Для размещения объектов, технологически связанных с назначением основного вида (стадионы, мастерские и т.д.).

- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты

О-3 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения родильных домов, стационаров, медсанчастей
- Для размещения госпиталей
- Для размещения специализированных медицинских центров
- Для размещения больничных учреждений со специальными требованиями к размещению
- Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений: территориальных поликлиник для детей и взрослых, специализированных поликлиник, диспансеров
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения санаторных учреждений
- Для размещения молочных кухонь, аптек
- Для размещения станций переливания крови
- Для размещения санитарно-эпидемиологических станций, дезинфекционных станций
- Для размещения объектов социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
- Для размещения зданий для отправления культа, рассчитанных на прихожан (конфессиональные объекты)
- Для размещения садов, скверов, бульваров
- Для размещения лесопарков (лесных массивов)
- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения отдельно стоящих гаражей (до 3 машиномест)
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения административных зданий
- Для размещения здания морга с группой ритуальных помещений
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения жилых домов для персонала

- Для размещения объектов, технологически связанных с назначением основного вида использования
- Для размещения площадок для отдыха
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

- Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» п. 15, Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-4 ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения стадионов, спортивных комплексов, бассейнов, крытых катков и иных спортивных объектов городского значения
- Для размещения физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных комплексов и залов, бассейнов, спортивных площадок и иных спортивных объектов
- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения спортивных комплексов со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело и мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы, школы и клубы служебного собаководства)
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения площадок для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения помещений для охраны
- Для размещения общественных туалетов
- Для размещения оборудованных площадок для временных объектов торговли и общественного питания
- Для размещения стоянок для посетителей (по нормативному расчету)
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-5 ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения промышленных объектов V класса вредности
- Для размещения объектов складского назначения различного профиля, в том числе торговых баз V класса вредности
- Для размещения складов-магазинов оптовой торговли, магазинов оптовой и мелкооптовой торговли
- Для размещения логистических комплексов
- Для размещения административных, административно-хозяйственных и общественных организаций
- Для размещения гостиниц
- Для размещения отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания
- Для размещения рынков
- Для размещения оборудованных площадок для временных объектов торговли и общественного питания
- Для размещения садов, скверов, бульваров
- Для размещения специализированных медицинских центров
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения жилищно-эксплуатационных служб: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
- Для размещения бань, саун, химчисток, парикмахерских, прачечных
- Для размещения ветеринарных поликлиник и станций
- Для размещения органов местного самоуправления, общественного самоуправления
- Для размещения отделений милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения государственных и муниципальных учреждений, рассчитанных на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
- Для размещения бизнес-центров, офисных центров
- Для размещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных пунктов
- Для размещения банков, учреждений кредитования, биржевой торговли, нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств и центров обслуживания, рекламных агентств, компьютерных центров
- Для размещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских организаций
- Для размещения научных и опытных станций, метеорологических станций

- Для размещения АТС, районных узлов связи
- Для размещения КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности
- Для размещения водопроводных станций (водозаборные и очистные сооружения) и подстанций (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборных скважин
- Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен
- Для размещения локальных канализационных очистных сооружений
- Для размещения локальных очистных сооружений поверхностного стока
- Для размещения передающих и принимающих станций радио- и телевидения, связи
- Для размещения отдельно стоящих гаражей (до 3 машиномест)
- Для размещения стоянок открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Для размещения стоянок внешнего транспорта
- Для размещения обслуживания автотранспорта
- Для размещения мастерских автосервиса, станций технического обслуживания, автомобильных моек, автосалонов
- Для размещения АЗС (бензиновые)
- Для размещения АЗС (газовые и многотопливные)
- Для размещения автовокзалов, автостанций
- Для размещения вертолетных площадок
- Для размещения разворотных площадок (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Для размещения объектов инфраструктуры внешнего транспорта
- Для размещения перегрузочных комплексов внешнего автомобильного транспорта
- Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения объектов социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
- Для размещения многоэтажных и подземные гаражи и стоянки
- Для размещения стоянок открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест
- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения встроенных, встроенно-пристроенных в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
 - учреждений торговли до 500 кв. м торговой площади;
 - учреждений общественного питания до 200 посадочных мест;
 - парикмахерских, салонов красоты, приемных пунктов химчисток;
 - библиотек;
 - отделений связи;
 - офисов при условии обеспечения автостоянками;
 - врачебных кабинетов.
- Для размещения гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытых, подземных и полуподземных, многоэтажных, встроенных или встроенно-пристроенных

- Для размещения площадок: детских, спортивных, хозяйственных, для отдыха
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- СНиП Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 15, Приложение Е, Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- Свод правил «СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-6 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения многоквартирных жилых домов 5-9 этажей
- Для размещения детских дошкольных учреждений, средних общеобразовательных учреждений
- Для размещения гостиниц
- Для размещения общежитий
- Для размещения зданий для отправления культа, рассчитанных на прихожан (конфессиональные объекты)
- Для размещения отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания
- Для размещения оборудованных площадок для временных объектов торговли и общественного питания
- Для размещения библиотек, клубов, детских и взрослых музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, лекториев, домов культуры (исключая ночные заведения)
- Для размещения музеев, выставочных залов
- Для размещения объектов отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров)
- Для размещения садов, скверов, бульваров
- Для размещения лесопарков (лесные массивы)
- Для размещения открытых спортивных площадок, спортивных комплексов и залов, бассейнов, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения специализированных медицинских центров
- Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений: территориальных поликлиник для детей и взрослых, специализированных поликлиник, диспансеров
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения молочных кухонь, аптек
- Для размещения объектов социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
- Для размещения жилищно-эксплуатационных служб: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей

- Для размещения бань, саун, химчисток, парикмахерских, прачечных
- Для размещения ветеринарных клиник без содержания животных
- Для размещения органов местного самоуправления, общественного самоуправления
- Для размещения отделений милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения государственных и муниципальных учреждений, рассчитанных на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
- Для размещения бизнес-центров, офисных центров
- Для размещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных пунктов
- Для размещения банков, учреждений кредитования, биржевой торговли, нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств и центров обслуживания, рекламных агентств, компьютерных центров
- Для размещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских организаций
- Для размещения АТС, районных узлов связи
- Для размещения стоянок открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
- Для размещения разворотных площадок (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети
- Для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения рынков
- Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Для размещения многоэтажных и подземных гаражей и стоянок
- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения встроенных, встроено-пристроенных в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта, помещений
- Для размещения гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытых, подземных и полуподземных, многоэтажных, встроенных или встроено-пристроенных
- Для размещения площадок: детских, спортивных, хозяйственных, для отдыха
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-6

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;

- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

1.	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2.	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
3.	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
4.	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
5.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц	м	5 ⁴
6.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
7.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей)	м	25
8.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
9.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до жилых и общественных зданий	м	50
10.	Максимальная высота здания	м	30
11.	Максимальная высота высотных объектов	м	30
12.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений	м	50
13.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	70

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р-1 ЗОНА ПАРКОВ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Зона предназначена для организации парков, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Зона городских парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения парков культуры и отдыха
- Для размещения малых архитектурных форм, водоемов
- Для размещения площадок для отдыха
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

⁴ По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения оборудованных площадок для временных объектов торговли и общественного питания
- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичные объекты
- Для размещения культурно-развлекательных объектов
- Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков
- Для размещения предприятий общественного питания, площадью до 100 кв. м зала
- Для размещения летних павильонов
- Для размещения выставочных павильонов
- Для размещения зрительных залов, эстрад
- Для размещения спортивных площадок, полей для минигольфа, рамп, велодорожек и т.п.
- Для размещения общественных туалетов
- Для размещения оборудованных площадок для временных сооружений обслуживания, торговли, проката
- Для размещения хозяйственных построек для инвентаря по уходу за парком
- Для размещения помещений для охраны
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10% территории.

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.9

Р-2 ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Зона городских парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения садов, скверов, бульваров
- Для размещения парков культуры и отдыха
- Для размещения малых архитектурных форм, водоемов
- Для размещения площадок для отдыха
- Для размещения высотных сооружений универсального назначения максимальной высотой 30м
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения оборудованных площадок для временных объектов торговли и общественного питания
- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения культурно-развлекательных объектов
- Для размещения предприятий общественного питания, площадью до 100 кв. м зала
- Для размещения спортивных площадок, полей для минигольфа, рамп, велодорожек и т.п.
- Для размещения общественных туалетов
- Для размещения оборудованных площадок для временных сооружений обслуживания, торговли, проката
- Для размещения хозяйственных построек для инвентаря по уходу за парком
- Для размещения помещений для охраны
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10% территории.

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.9

Р-3 ЗОНА ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения лесопарков (лесные массивы)
- Для размещения озеленения специального назначения
- Для размещения питомников и оранжерей садово-паркового хозяйства
- Для размещения лесопитомников
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения оборудованных площадок для временных объектов торговли и общественного питания
- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Для размещения АТС, районных узлов связи

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения хозяйственных построек для инвентаря по уходу за лесопарком
- Для размещения помещений для охраны
- Для размещения площадок для отдыха
- Для размещения общественных туалетов
- Для размещения оборудованных площадок для временных сооружений обслуживания, торговли, проката
- Для размещения помещений для охраны
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

- Требования к параметрам земельных участков в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Существующие массивы городских лесов следует преобразовывать в лесопарки.

Р-4 ЗОНА ПЛОСКОСТНЫХ СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Зона предназначена для размещения плоскостных спортивных сооружений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения площадок для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;
- Для размещения общественных туалетов
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 15, Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- СП 31-115-2006. «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Р-5 ЗОНА ОБЪЕКТОВ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для размещения объектов отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения объектов отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров)
- Для размещения садов, скверов, бульваров
- Для размещения лесопарков (лесных массивов)
- Для размещения оборудованных пляжей, лодочных станций, пунктов проката инвентаря
- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения санаторных учреждений
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения причалов и стоянок водного транспорта
- Для размещения питомников и оранжерей садово-паркового хозяйства
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения зданий для отправления культа, рассчитанных на прихожан (конфессиональные объекты)
- Для размещения оборудованных площадок для временных объектов торговли и общественного питания
- Для размещения отдельно стоящих гаражей (до 3 машиномест)
- Для размещения стоянок открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Для размещения вертолетных площадок
- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения площадок для отдыха, спорта
- Для размещения оборудованных площадок для временных сооружений обслуживания, торговли, проката спортивного инвентаря
- Для размещения объектов, технологически связанных с назначением основного вида
- Для размещения летних павильонов
- Для размещения бассейнов
- Для размещения водоемов, водозаборов
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 15, Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;

- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.
- Максимальная этажность учреждений санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма – 9 эт.

Р-6 ЗОНА ПЛЯЖЕЙ, ПРИБРЕЖНОГО ОТДЫХА

Зона предназначена для размещения пляжей, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения оборудованных пляжей, лодочных станций, пунктов проката инвентаря
- Для размещения озеленения
- Для размещения малых архитектурных форм
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов и других аналогичных объектов
- Для размещения оборудованных площадок для временных объектов торговли и общественного питания
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.9

Размеры территорий пляжей, размещаемых в курортных зонах и зонах отдыха, следует принимать на одного посетителя, не менее:

- Речных и озерных..... 8 кв. м
- Речных, озерных (для детей)..... 4 кв. м

Минимальную протяженность береговой полосы пляжа на одного посетителя следует принимать не менее:

- Для речных и озерных пляжей.....0,25 м

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон П-1; П-2:

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со сводом правил «СНиП П-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».

3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

4. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 300 м	60%
свыше 300 до 1000 м	50%
свыше 1000 м до 3000 м	40%
свыше 3000 м	20%

7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированным проектом и нормативам.

9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.15, Приложение Е;
- Свод правил «СНиП П-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

II-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ II-III КЛАССОВ ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственных и коммунально-складских объектов II-III класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения предприятий II-III класса вредности по классификации СанПиН
- Для размещения складов и оптовых баз II-III класса вредности по классификации СанПиН
- Для размещения жилищно-эксплуатационных служб: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы, в т.ч. с ремонтными мастерскими и гаражами
- Для размещения озеленения специального назначения
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения бизнес-центров, офисных центров
- Для размещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских организаций
- Для размещения научных и опытных станций, метеорологических станций
- Для размещения электростанций, ТЭЦ, котельных и газораспределительных станций большой мощности
- Для размещения газохранилищ
- Для размещения АТС, районных узлов связи
- Для размещения КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности
- Для размещения водопроводных станций (водозаборные и очистные сооружения) и подстанций (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборных скважин
- Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен
- Для размещения локальных канализационных очистных сооружений
- Для размещения локальных очистных сооружений поверхностного стока
- Для размещения передающих и принимающих станций радио- и телевидения, связи
- Для размещения технических зон: линий электропередачи, трубопроводов

- Для размещения отдельно стоящих гаражей (до 3 машиномест)
- Для размещения гаражных кооперативов, стоянок с гаражами боксового типа
- Для размещения многоэтажных и подземных гаражей и стоянок (до 300 машиномест)
- Для размещения парков подвижного состава, депо, автобаз, гаражей грузового и специального транспорта
- Для размещения стоянок открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест
- Для размещения мастерских автосервиса, станций технического обслуживания, автомобильных моек, автосалонов
- Для размещения АЗС (бензиновые)
- Для размещения АЗС (газовые и многотопливные)
- Для размещения перегрузочных комплексов внешнего автомобильного транспорта
- Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения объектов, технологически связанных с назначением основного разрешенного вида использования
- Для размещения зданий управления, конструкторских бюро, учебных заведений, поликлиник, магазинов, научно-исследовательских лабораторий, связанных с обслуживанием предприятий
- Для размещения автостоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытых, подземных и полуподземных, многоэтажных, встроенных или встроенно-пристроенных
- Для размещения погрузо-разгрузочных площадок
- Для размещения объектов пожарной охраны
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственных и коммунально-складских объектов IV-V класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения предприятий IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Для размещения складов и оптовых баз IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Для размещения жилищно-эксплуатационных служб: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы, в т.ч. с ремонтными мастерскими и гаражами
- Для размещения озеленения специального назначения
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения бизнес-центров, офисных центров
- Для размещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских организаций
- Для размещения научных и опытных станций, метеорологических станций

- Для размещения электростанций, ТЭЦ, котельных и газораспределительных станций большой мощности
- Для размещения газохранилищ
- Для размещения АТС, районных узлов связи
- Для размещения КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности
- Для размещения водопроводных станций (водозаборные и очистные сооружения) и подстанций (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборных скважин
- Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен
- Для размещения локальных канализационных очистных сооружений
- Для размещения локальных очистных сооружений поверхностного стока
- Для размещения передающих и принимающих станций радио- и телевидения, связи
- Для размещения технических зон: линий электропередачи, трубопроводов
- Для размещения отдельно стоящих гаражей (до 3 машиномест)
- Для размещения гаражных кооперативов, стоянок с гаражами боксового типа
- Для размещения многоэтажных и подземных гаражей и стоянок (до 300 машиномест)
- Для размещения парков подвижного состава, депо, автобаз, гаражей грузового и специального транспорта
- Для размещения стоянок открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест
- Для размещения мастерских автосервиса, станций технического обслуживания, автомобильных моек, автосалонов
- Для размещения АЗС (бензиновые)
- Для размещения АЗС (газовые и многотопливные)
- Для размещения перегрузочных комплексов внешнего автомобильного транспорта
- Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения пожарных водоемов
- Для размещения административных зданий
- Для размещения объектов дополнительного образования (технических школ, автошкол)
- Для размещения ветеринарной инспекции
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения объектов, технологически связанных с назначением основного разрешенного вида использования
- Для размещения зданий управления, конструкторских бюро, учебных заведений, поликлиник, магазинов, научно-исследовательских лабораторий, связанных с обслуживанием предприятий
- Для размещения автостоянок для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытых, подземных и полуподземных, многоэтажных, встроенных или встроенно-пристроенных
- Для размещения погрузо-разгрузочных площадок
- Для размещения объектов пожарной охраны
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зоны выделяются для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон Т-1, Т-2, Т-3:

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. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п.

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.15, Приложение Е;
- СП 18.13330.2011. «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Т-1 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

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

Т-2 ЗОНА ПРОЧИХ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

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

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения гаражных кооперативов, стоянок с гаражами боксового типа
- Для размещения многоэтажных и подземных гаражей и стоянок
- Для размещения парков подвижного состава, депо, автобаз, гаражей грузового и специального транспорта
- Для размещения баз городского пассажирского транспорта, таксопарков
- Для размещения баз грузового транспорта, комбинатов благоустройства и транспорта
- Для размещения стоянок открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
- Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Для размещения стоянок внешнего транспорта
- Для размещения автотранспортных полигонов, автодромов, площадок
- Для размещения мастерских автосервиса, станций технического обслуживания, автомобильных моек, автосалонов

- Для размещения АЗС (бензиновые)
- Для размещения АЗС (газовые и многотопливные)
- Для размещения автовокзалов, автостанций
- Для размещения вертолетных площадок
- Для размещения разворотных площадок (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Для размещения перегрузочных комплексов внешнего автомобильного транспорта
- Для размещения отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанных на малый поток посетителей (менее 150 кв. м общ. площади)
- Для размещения оборудованных площадок для временных объектов торговли и общественного питания
- Для размещения озеленения специального назначения
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения жилищно-эксплуатационных служб: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы
- Для размещения отделений милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных пунктов
- Для размещения складов и оптовых баз IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Для размещения локальных канализационных очистных сооружений
- Для размещения локальных очистных сооружений поверхностного стока
- Для размещения отдельно стоящих гаражей (до 3 машиномест)
- Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Для размещения АТС, районных узлов связи
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения мастерских по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей
- Для размещения автомобильных моек
- Для размещения пунктов питания
- Для размещения помещений или зданий для охраны
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Т-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

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

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения электростанций, ТЭЦ, котельных и газораспределительных станций большой мощности
- Для размещения газохранилищ
- Для размещения АТС, районных узлов связи
- Для размещения КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности

- Для размещения водопроводных станций (водозаборные и очистные сооружения) и подстанций (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборных скважин
- Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен
- Для размещения городских канализационных очистных сооружений
- Для размещения локальных канализационных очистных сооружений
- Для размещения локальных очистных сооружений поверхностного стока
- Для размещения передающих и принимающих станций радио- и телевидения, связи
- Для размещения технических зон: линий электропередачи, трубопроводов
- Для размещения стоянок открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения пунктов первой медицинской помощи
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных пунктов
- Для размещения мастерских автосервиса, станций технического обслуживания, автомобильных моек, автосалонов
- Для размещения АЗС (бензиновые)
- Для размещения АЗС (газовые и многотопливные)
- Для размещения разворотных площадок (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Для размещения мусороперерабатывающих комплексов
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения объектов, технологически связанных с назначением основного разрешенного вида использования
- Для размещения объектов пожарной охраны
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 ЗОНА ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОГО ХОЗЯЙСТВА

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения садовых, огородных и дачных земельных участков
- Для размещения жилых домов с участками
- Для размещения лесопарков (лесные массивы)
- Для размещения опорных пунктов охраны общественного порядка
- Для размещения АТС, районных узлов связи
- Для размещения локальных канализационных очистных сооружений
- Для размещения локальных очистных сооружений поверхностного стока
- Для размещения административных зданий

- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанных на малый поток посетителей (менее 150 кв. м общ. площади)
- Для размещения открытых спортивных площадок, теннисных кортов, катков и других аналогичных объектов
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения строений и зданий для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летних гостевых домиков, семейных бань, надворных туалетов
- Для размещения хозяйственных построек (хранение дров, инструмента, компоста)
- Для размещения гаражей или стоянок 1-3 места
- Для размещения площадок: детских, хозяйственных, отдыха
- Для размещения садов, огородов
- Для размещения водоемов, водозаборов, пожарных водоемов
- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения теплиц, оранжерей

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения»
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы	м	4
5	Минимальное расстояние от других построек	м	1
6	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
7	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
8	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15

9	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
10	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
11	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража		3 1 1 1
12	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1). Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080)	м	
13	Максимальная высота высотных объектов	м	30
14	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Площадь земельного участка кладбища - не более 40 га.

С-2 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Основные виды разрешенного использования

- Для размещения озеленения специального назначения
- Для размещения лесопарков (лесные массивы)
- Для размещения объектов инженерной защиты населения от ЧС
- Для размещения административных зданий
- Для размещения элементов улично-дорожной сети

Условно разрешенные виды использования

- Для размещения инженерно-технических объектов, в том числе высотных объектов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
- Для размещения автостоянок

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Для размещения резервных территорий города
- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.9;
- другие действующие нормативно-правовые документы.

В ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ПРОЧИХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами специально уполномоченными органами.

Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 26 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 29 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 27 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- 2) «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
- 3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 6) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

- 7) «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы».
- 8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года № 88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий. СП 2.2.1.1312-03».
- 9) Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 08.04.2003 № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. СанПиН 2.1.1279-03»
- 10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
- 11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
- 12) Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения. ГОСТ 17.1.3.13-86» (утв. Постановлением Госстандарта СССР от 25.06.1986 № 1790).

Статья 30.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Н-1	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
Н-2	Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций
Н-3	Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций
Н-4	Охранные зоны инженерных коммуникаций
Н-5	Зоны санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
Н-6	Зоны санитарной охраны источников водоснабжения II-III пояса
Н-7	Водоохранная зона
Н-8	Прибрежная защитная полоса и береговая полоса
Н-9	Зона особо охраняемых природных территорий
Н-10	Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности

Статья 30.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 12;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- «СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002»

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

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

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

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

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

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

Н-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

Н-3 Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 «Магистральные трубопроводы»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) и эксплуатации электроустановок, 2003 г;
- «Правила технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ»

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов принимаются согласно СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы».

В границах коридоров ЛЭП допускается проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

В границах коридоров ЛЭП запрещается:

- новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;
- предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;
- размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
- производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;
- размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха.

Н-4 Охранные зоны инженерных коммуникаций

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 «Магистральные трубопроводы»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) и эксплуатации электроустановок, 2003 г;
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- «Правила охраны магистральных трубопроводов», (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 № 9)

Н-5 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения I пояса

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

- «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»

- «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000);
- «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения. СП 2.1.5.1059-01», утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 16 июля 2001 г.
- СанПиН «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»

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

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

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

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

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

На территории первого пояса зоны санитарной охраны запрещается:

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

Н-6 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения II-III пояса

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

- «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»

В зонах санитарной охраны источников водоснабжения запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ; размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ 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.

- «Правила охраны магистральных трубопроводов», утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. № 9.

Н-7 Водоохранная зона

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

- «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000)

Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

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

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

В границах водоохраных зон запрещаются:

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

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

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

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

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

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

Н-8 Прибрежная защитная полоса и береговая полоса

Прибрежная защитная полоса

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

- «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000)

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

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

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

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

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

Береговая полоса

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области (утв. постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 г. № 83);
- «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000);

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

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

Н-9 Зона особо охраняемых природных территорий

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

- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

Н-10 Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (Постановление от 27.02.2003г., № 27, глава 3.1.5);
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- СНиП 33-01-2003 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования»;
- СНиП 2-04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

В зонах, подверженных затоплению паводковыми водами, в зонах катастрофического затопления дождевыми водами или затопления в случае прорыва гидротехнических сооружений, необходимо строгое соблюдение нормативных требований к инженерно-геологическим, инженерно-геодезическим изысканиям и исследованиям, инженерно-строительным условиям для последующего проектирования и строительства, реконструкции, эксплуатации объектов.

Особое внимание обращается на состояние гидротехнических сооружений, усиление фундаментов и гидроизоляционных работ.

В данных зонах запрещается устанавливать виды разрешенного использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающей ряд специальных инженерно-защитных мероприятий:

- инженерная защита от затопления с помощью подсыпки (намыва) грунтов территории до незатопляемых отметок;
- инженерная защита от подтопления;
- противоэрозионные и ледозащитные мероприятия;
- организация рельефа и поверхностного стока;
- благоустройство водоемов и водотоков;
- прочие необходимые мероприятия.

Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

Данные ограничения будут включены в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Кингисепп Ленинградской области.

Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов

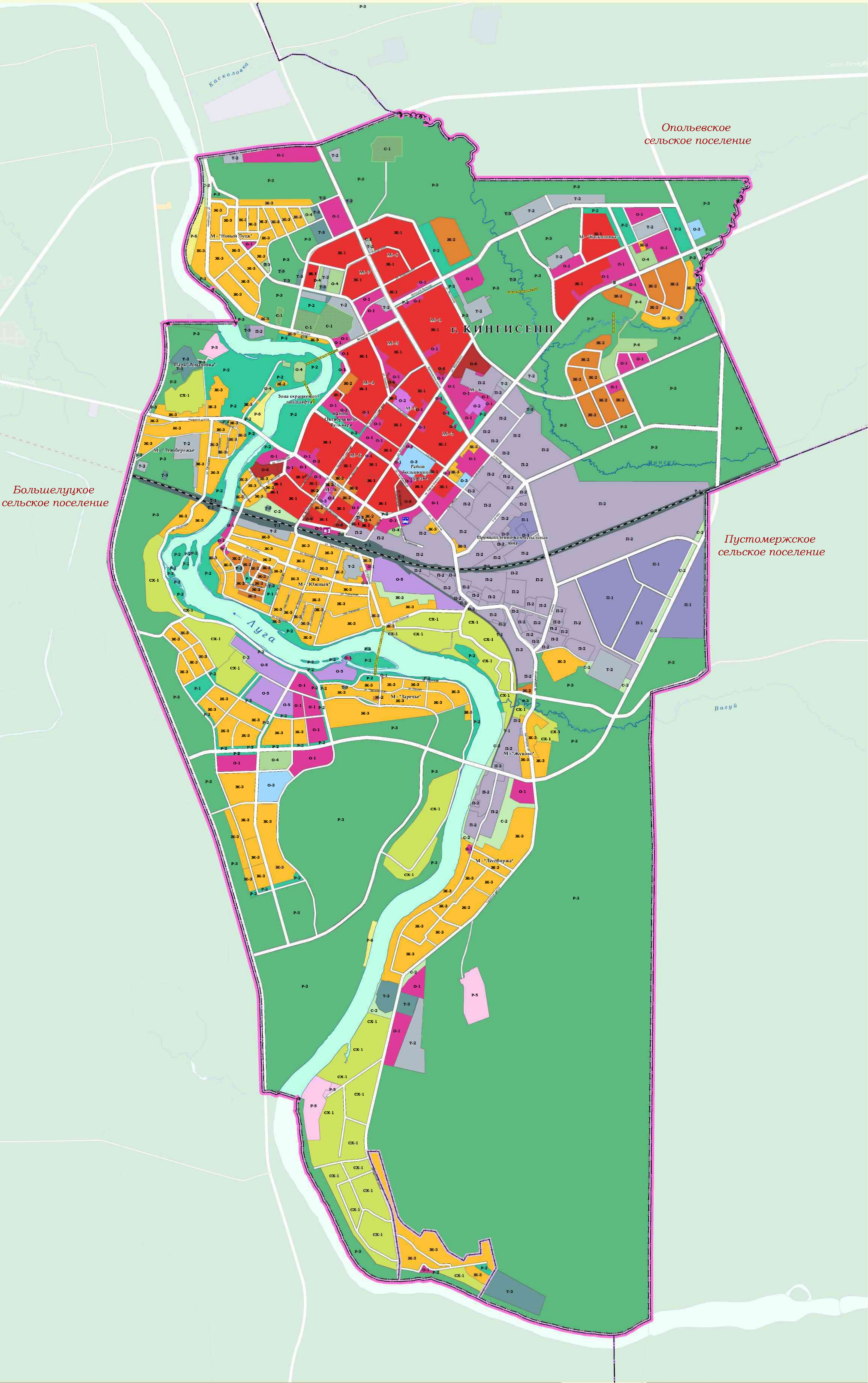
1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
4. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
5. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
9. Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
10. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
11. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
12. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
13. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
14. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
15. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
16. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»;
17. Постановление Правительства РФ от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
18. Постановление Правительства РФ от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;
19. Постановление Правительства РФ от 22.07.2008 № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»;
20. Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;
21. Постановление Правительства РФ от 01.02.2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»;
22. Постановление Правительства РФ от 15.11.2006 г. № 689 «О государственном земельном контроле»;
23. Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
24. Постановление Правительства РФ от 20.06.2006 г. № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
25. Решение Совета депутатов муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области от 28.03.2007 г. № 307-с «О порядке управления и распоряжения земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности на территории Кингисеппского муниципального района Ленинградской области (в ред. Решения Совета депутатов муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области от 22.04.2009 г. № 788-с)»;
26. Приказ Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 29.06.2007 г. № П/0152 «Об утверждении Технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»;
27. СНиПы, СанПиНы и др. нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
"КИНГИСЕППСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "КИНГИСЕППСКИЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН" ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ

ПРИЛОЖЕНИЕ К РЕШЕНИЮ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ МО "КИНГИСЕППСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ОТ 22 АВГУСТА 2014 ГОДА № 790

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



- ГРАНИЦЫ**
- Муниципального образования Kingiseppskoye
 - городское поселение
 - Населенных пунктов
 - Смежных муниципальных образований

- г. КИНГИСЕПП** Административный центр Kingiseppskoye городского поселения
д. Порхово Деревня Порхово - сельский населенный пункт в составе муниципального образования Kingiseppskoye городского поселения
М-2 Микрорайоны г. Kingiseppa

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
- Ж-1 Зона застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами
 - Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
 - Ж-3 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
- О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 - О-2 Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
 - О-3 Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
 - О-4 Зона спортивных комплексов и сооружений
 - О-5 Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
 - О-6 Зона общественно-жилого назначения

- ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- Р-1 Зона парков с возможностью размещения объектов капитального строительства
 - Р-2 Зона городских парков, скверов, бульваров
 - Р-3 Зона городских лесов
 - Р-4 Зона плоскостных спортивных сооружений
 - Р-5 Зона объектов санаторно-курортного назначения
 - Р-6 Зона пляжей, прибрежного отдыха

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- П-1 Зона производственных и коммунально-складских объектов II-III классов опасности
- П-2 Зона производственных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности
- Т-1 Зона железнодорожного транспорта
- Т-2 Зона прочих объектов транспортной инфраструктуры
- Т-3 Зона объектов инженерной инфраструктуры

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- СХ-1 Зона для ведения садового хозяйства

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- С-1 Зона кладбищ
- С-2 Зона озеленения специального назначения
- В - Зона военных объектов и прочих режимных территорий

- Водные объекты**
- Водоемы
 - Водотоки

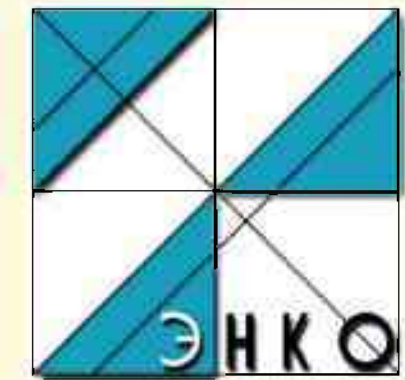
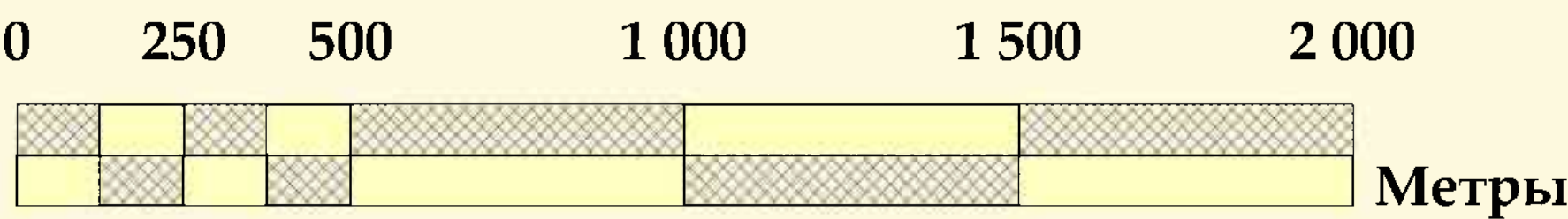
Основные объекты транспортной инфраструктуры

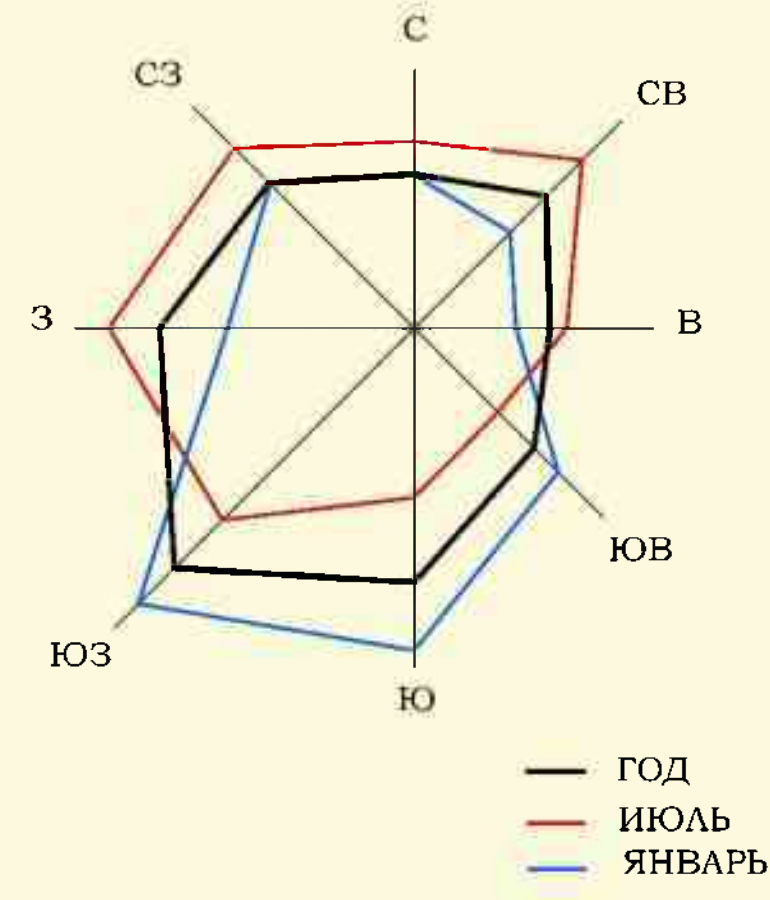
- Железнодорожные пути
- Железнодорожный вокзал
- Автовокзал
- Пешеходные мосты
- Улично-дорожная сеть

Илл. № 45/321

НАУЧНО - ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ПРОСТРАНСТВЕННОГО ПЛАНИРОВАНИЯ "ЭНКО"	
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ "КИНГИСЕППСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "КИНГИСЕППСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН" ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ ПРИЛОЖЕНИЕ К РЕШЕНИЮ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ МО "КИНГИСЕППСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ОТ 22 АВГУСТА 2014 ГОДА № 790 КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ЗАМ. ГЕН. ДИРЕКТОРА ЗАМ. ГЕН. ДИРЕКТОРА, ГЛАВ. ПРОЕКТАНТ	СКАТЕРНИКОВ С. В. КРАСОВСКИЙ О. В. ПЕТРОВ А. Г.
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ - КИНГИСЕПП 2014 г.	

М А С Ш Т А Б 1 : 10 000

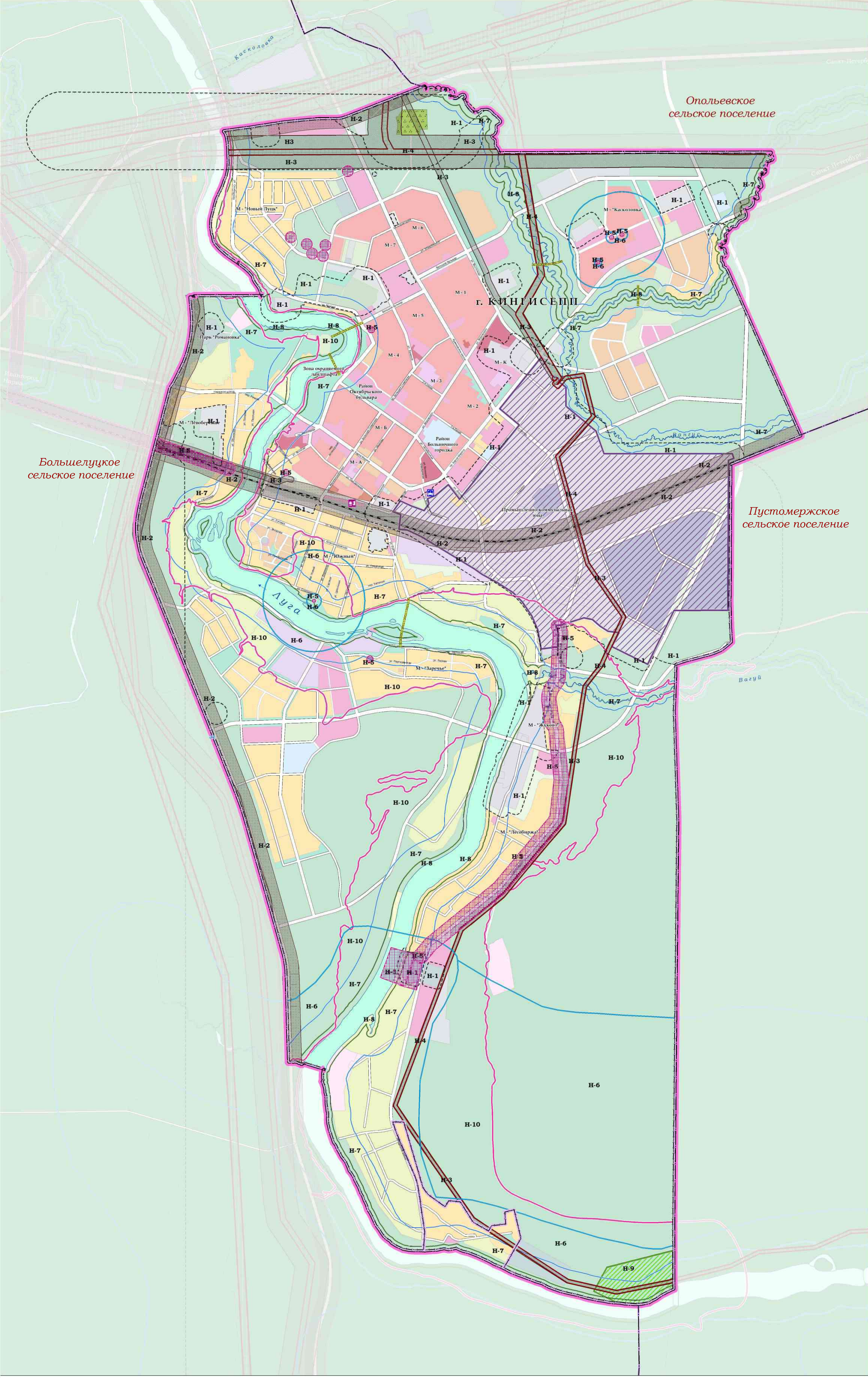




МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
"КИНГИСЕППСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "КИНГИСЕППСКИЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН" ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ

ПРИЛОЖЕНИЕ К РЕШЕНИЮ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ МО "КИНГИСЕППСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ОТ 22 АВГУСТА 2014 ГОДА № 790

КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ПО ЭКОЛОГИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ И
НОРМАТИВНОМУ РЕЖИМУ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



- ГРАНИЦЫ**
- Муниципального образования Kingiseppskoye
 - городское поселение
 - Населенных пунктов
 - Смежных муниципальных образований
- г. КИНГИСЕПП** Административный центр Kingiseppskoye городского поселения
- д. Порхово** Деревня Порхово - сельский населенный пункт в составе муниципального образования Kingiseppskoye городского поселения
- М-2** Микрорайоны г. Kingiseppa

- ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**
- Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
 - Н-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций
 - Н-3 Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций
 - Н-4 Охранные зоны инженерных коммуникаций
 - Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
 - Н-5 I пояса
 - Н-6 II-III пояса
 - Н-7 Водоохранная зона
 - Н-8 Прибрежная защитная полоса
 - Особо охраняемая природная территория**
 - Н-9 Памятник природы местного значения "Берег реки Луги" (по предложению СТП Kingiseppskoye муниципального района)
 - Планировочные ограничения**
 - Н-10 Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности

- Основные объекты транспортной инфраструктуры**
- Железнодорожные пути
 - Железнодорожный вокзал
 - Автовокзал
 - Пешеходные мосты
 - Улично-дорожная сеть
 - Территория Восточного промышленного узла
- Водные объекты**
- Водоёмы
 - Водотоки

Ивв. № 45/322

НАУЧНО - ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ПРОСТРАНСТВЕННОГО ПЛАНИРОВАНИЯ "ЭНКО"	
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ "КИНГИСЕППСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "КИНГИСЕППСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН" ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ ПРИЛОЖЕНИЕ К РЕШЕНИЮ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ МО "КИНГИСЕППСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ОТ 22 АВГУСТА 2014 ГОДА № 790 КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО ЭКОЛОГИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ И НОРМАТИВНОМУ РЕЖИМУ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ЗАМ. ГЕН. ДИРЕКТОРА ЗАМ. ГЕН. ДИРЕКТОРА ГЛАВ. ИНЖ. ПРОЕКТА	СКАТЕРЩИКОВ С. В. КРАСОСЛАВА О. В. ПЕТРОВ А. Г.
САИНТ-ПЕТЕРБУРГ - КИНГИСЕПП 2014 г.	

М А С Ш Т А Б 1 : 10 000

0 250 500 1 000 1 500 2 000

Метры