АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 23 декабря 2015 г. № 50

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» муниципального образования Кингисеппского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории дер. Мануйлово

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 9 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16 внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, утвержденные Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 13 от 29.06.2015 года следующие изменения:

1. Дополнить Часть IV Правил землепользования и застройки муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» муниципального образования Кингисеппского муниципального района Ленинградской области применительно к территории населенных пунктов: п. ст. Веймарн, дер. Именицы, дер. Корпово, дер. Торма картой градостроительного зонирования населенного пункта – дер. Мануйлово согласно Приложения 1.

2. Изложить статью 31.1 части III Правил землепользования и застройки муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» муниципального образования Кингисеппского муниципального района в Ленинградской области применительно к территории населенных

пунктов: п. ст. Веймарн, дер. Именицы, дер. Корпово, дер. Торма в новой редакции согласно Приложения 2.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель комитета Е.В .Домрачев



Администрация муниципального образования
«Пустомержское сельское поселение»
Кингисеппского муниципального района
Ленинградской области

УТВЕРЖДЕНЫ
Приказом Комитета по архитектуре и градостроительства
Правительства Ленинградской области
от _____ года № _____

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области применительно к населённому пункту: деревня Мануйлово

дер. Большая Пустомержа
2015 г.

Содержание

Наименование	Масштаб
Текстовая часть	
Материалы по обоснованию внесения изменений	
Графическая часть	
дер. Мануйлово	
Карта градостроительного зонирования территории	1:2 000

Введение (обоснование внесения изменений в ПЗЗ)

Внесение изменений осуществляется в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, утвержденные Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 13 от 29.06.2015 года.

Проект «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области» выполнен на основании Постановления администрации муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области № 184 от 10.12.2014 г. «О начале разработки проекта Правил землепользования и застройки на части территории муниципального образования «Пустомержского сельского поселения» Кингисеппского муниципального образования Ленинградской области применительно к населенным пунктам: **дер. Мануйлово**, дер. Малая Пустомержа, дер. Онстопель».

Проект разработан для решения двух задач:

1 - дополнить Часть IV (Приложения к ПЗЗ в виде карт градостроительного зонирования населенных пунктов) населенным пунктом – дер.Мануйлово;

2 - исправить техническую ошибки в тексте статьи 31.1 Части III ПЗЗ МО «Пустомержское сельское поселение», утвержденных Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 13 от 29.06.2015 года, в части указания предельных min и max размеров земельных участков для видов разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство и личное подсобное хозяйство.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области (далее – ПЗЗ) 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 «Пустомержское сельское поселение», а также с учетом положений иных нормативных правовых актов муниципального образования «Пустомержское сельское поселение».

Статья 31.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж-1.

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов) Приусадебный участок личного подсобного хозяйства Обслуживание жилой застройки Образование и просвещение Общее пользование территории Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур	Магазины Общественное питание Гостиничное обслуживание Социальное обслуживание Бытовое обслуживание Спорт	Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений Содержание сельскохозяйственных животных Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

1) Предельные размеры земельных участков (ЗУ):

- **min** площадь ЗУ для размещения индивидуального жилого дома – 0,05 га;
- **max** площадь ЗУ для размещения индивидуального жилого дома – 0,25 га;
- **min** площадь ЗУ для ведения личного подсобного хозяйства – 0,10 га;
- **max** площадь ЗУ для ведения личного подсобного хозяйства – 0,25 га;
- min площадь ЗУ для размещения садового, дачного дома – 0,05 га;
- max площадь ЗУ для размещения садового дома– 0,12 га;
- max площадь ЗУ для размещения дачного дома– 0,2 га;
- min площадь ЗУ для ведения огородничества – 0,01 га;
- max площадь ЗУ для ведения огородничества – 0,1 га;
- предельные размеры прочих земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или)

Пустомержского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

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

- min отступ от границ ЗУ, кроме ЗУ коммунального обслуживания, - 1,5 - 3 м;
- min отступ от границ ЗУ коммунального обслуживания - 0 м;
- min отступ от границ ЗУ по санитарно-бытовым условиям:
  - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
  - от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м;
  - от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
  - от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
  - от кустарника – 1 м.

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

- предельное количество надземных этажей – 3;
- предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 6 м в коньке крыши;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- жилой застройки – 35 %;
- обслуживающей и общественной застройки – 50 %.

5) Иные показатели:

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

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

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

в) минимальные расстояния:

- от стен индивидуальных жилых домов и многоквартирных малоэтажных жилых домов до ограждения участка – не менее 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – не менее 6 м;
- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м.

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

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

д) требования к ограждению земельных участков:

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

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

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

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

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

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 32.1-32.3 настоящих Правил.

МО "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области

МО "Пустомержское сельское поселение"

деревня МАНУЙЛОВО

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ)

Карта градостроительного зонирования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница населенного пункта
- Граница территориальных зон

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 - Зона индивидуального жилищного строительства

Ж-2 - Зона малоэтажной жилой застройки

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

ОД - Многофункциональная общественно -деловая зона

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Т1 - Зона объектов транспортной инфраструктуры

Т2 - Зона объектов внешнего транспорта

И - Зона объектов инженерной инфраструктуры

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р - Зона зеленых насаждений общего пользования

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Санитарно-защитные зоны
- Охранные зоны ЛЭП
- Береговая полоса
- Зоны санитарной охраны источников водоснабжения