

**Приложение 1**  
к решению совета депутатов  
муниципального образования  
«Дубровское городское поселение»  
Всеволожского муниципального района  
Ленинградской области  
от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2010г. № \_\_\_\_\_  
«Об утверждении Правил  
землепользования и застройки  
муниципального образования  
«Дубровское городское поселение»  
Всеволожского муниципального района  
Ленинградской области».

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ДУБРОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»  
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Планировочный район 6**

## Предисловие

Настоящий проект выполнен ОАО «АрхиГрад» по заказу муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и в соответствии с техническим заданием.

Генеральный директор

Щербин К.В.

Главный архитектор проекта

Архитектор

Путилова Н.А.

Инженер

Тимакина Ю. А.

Оформление

Путилова Н.А.

Проект правил землепользования и застройки разработан на топографической основе М 1:5000, выполненной ООО «ТАЙВОЛА» по материалам съемки 2009 г. (картосоставление по масштабам 1:500-1:25000) в местной системе координат 1964г.

Согласно Градостроительному кодексу Правила землепользования и застройки - один из основных видов градостроительной документации о планировании развития территории. Правила предполагают дальнейшую детализацию и уточнение на последующих стадиях проектирования в других видах градостроительной документации и в специализированных проектах. Правила землепользования и застройки выполнены на основе разрабатываемого генерального плана развития территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального Ленинградской области.

Проект выполнен на основании исходных данных, полученных от заказчика и собранных авторами проекта.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ</b> .....	7
Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки .....	7
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки	7
Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки.....	10
Статья 3. Общие положения о градостроительных регламентах и карте градостроительного зонирования.....	11
Статья 4. Землепользование и застройка земельных участков с учетом решений о резервировании территорий для функциональных зон.....	14
Статья 5. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании.....	14
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке .....	14
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях .....	16
Глава 2. Основные положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	17
Статья 8. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки, установленного Правилами .....	17
Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.....	18
Статья 10. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам .....	19
Статья 11. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.....	20
Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	20
Статья 13. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ....	21
Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами .....	22
Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами .....	22
Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	23
Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления .....	25
Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории...	25
Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.....	26
Статья 17. Цели проведения публичных слушаний .....	26
Статья 18. Вопросы, выносимые на публичные слушания .....	26
Статья 19. Назначение проведения публичных слушаний.....	27
Статья 20. Подготовка к проведению публичных слушаний.....	29
Статья 21. Проведение публичных слушаний .....	30

Статья 22. Результаты публичных слушаний .....	30
Глава 6. Порядок внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки .....	31
Статья 23. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории .....	31
Статья 24. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила .....	31
Статья 25. Внесение изменений в Правила.....	32
Глава 7. Порядок градостроительной подготовки и формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам.....	33
Статья 26. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам.....	33
Статья 27. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства.....	35
Статья 28. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции .....	37
Статья 29. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства .....	38
Статья 30. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях. ....	41
Статья 31. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.....	43
Статья 32. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов .....	43
Глава 8. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов	44
Статья 33. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд.....	44
Статья 34. Установление публичных сервитутов .....	44
Глава 9. Строительные изменения недвижимости .....	45
Статья 35. Строительные изменения недвижимости .....	45
Статья 36. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости .....	45
Статья 37. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство .....	45
Статья 38. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	48
Глава 10. Контроль за соблюдением исполнения настоящих Правил землепользования и застройки .....	51
Статья 39. Полномочия органов исполнительной власти в части соблюдения настоящих Правил.....	51
Статья 40. Ответственность за нарушения Правил .....	52
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....</b>	<b>52</b>
Статья 41. Карта градостроительного зонирования.....	52

Статья 42. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам .....	52
Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия .....	52
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>52</b>
Статья 44. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	52
Статья 44.1. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	52
Статья 44.2. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства.....	53
Статья 44.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	54
Статья 44.4. Минимальная площадь земельного участка .....	55
Статья 44.5. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков .....	55
Статья 44.6. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений .....	56
Статья 44.7. Минимальная доля озелененной территории земельных участков .....	56
Статья 44.8. Максимальная высота зданий, строений, сооружений .....	58
Статья 44.9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков .....	59
Статья 44.10. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков .....	61
Статья 44.11. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков.....	61
Статья 44.12. Максимальная высота ограждений земельных участков и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков.....	61
Статья 44.13. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам.....	62
Статья 44.13.1. Перечень территориальных зон. ....	62
Статья 44.13.2. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно-разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции .....	63
Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....	93
Статья 45. 1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....	93

<b>Статья 45. 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон.....</b>	<b>93</b>
<b>Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия .....</b>	<b>98</b>

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

## Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки

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

Понятия, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки части территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального район Ленинградской области (далее Правила), применяются в следующем значении:

**акт приемки объекта капитального строительства** – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

**встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения учреждений и предприятий** – нежилые помещения, входящие в структуру жилого дома или другого объекта;

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

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

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для разработки проектной документации на строительство, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**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;

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

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

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**жилые дома блокированной застройки** - жилые дома, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

**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;

**индивидуальный жилой дом** - жилой дом, предназначенные для проживания одной семьи;

**капитальный ремонт** - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на устранение физического износа сооружения, не связанный с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения;

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

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

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

**многоквартирный дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Блокированный жилой двухквартирный дом является многоквартирным.

**малоэтажные жилые дома** – жилые дома с количеством этажей не более трех;

**многоэтажные жилые дома** – жилые дома с этажностью 7 и более этажей;

**объекты индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящие жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи;

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

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



**отклонения от Правил** – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление от градостроительного регламента для конкретного земельного участка;

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

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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

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

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

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

**разрешение на 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 РФ;

**реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**среднеэтажные жилые дома** – жилые дома с этажностью 4-6 этажей;

**многоэтажные жилые дома** – жилые дома этажностью 7-9 этажей

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

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

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

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

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

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

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

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

## **Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ), вводят на части территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

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

- создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории поселения, реализации планов и программ развития городской территории;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

---

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

- соблюдение всеми субъектами градостроительных отношений в ходе ее осуществления запретов и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования части территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и установлению градостроительных регламентов;

- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний;

- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;

- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- внесению изменений в настоящие Правила.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;

- иными муниципальными правовыми актами муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### **Статья 3. Общие положения о градостроительных регламентах и карте градостроительного зонирования**

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с разрабатываемым генеральным планом муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны,

обозначенной на Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Зоны выделены на Картах (схемах):

- Карте градостроительного зонирования (статья 41 настоящих Правил);
- Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам (статья 42 настоящих Правил);
- Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43 настоящих Правил).

3. На части территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на Карте градостроительного зонирования (статья 41 настоящих Правил). Для территориальных зон определены градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (статья 44 настоящих Правил).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;
- 3) территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом РФ;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования;
- б) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам (статья 42 настоящих Правил) выделяются зоны, для которых определены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43 настоящих Правил) отображаются зоны охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и включаются в настоящие Правила.

5. Применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 44 настоящих Правил применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в статьях 45, 46 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ части территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 44 настоящих Правил;
- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в статьях 45, 46 настоящих Правил;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая муниципальные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 44 настоящих Правил) включает:

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

8. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне на основании документации по планировке территории в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

При необходимости, в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько

подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования отдельных земельных участков являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных зон или иных ограничений, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

#### **Статья 4. Землепользование и застройка земельных участков с учетом решений о резервировании территорий для функциональных зон**

Землепользование и застройка земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к территориальным зонам с учетом решений генерального плана муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области о резервировании территорий для развития функциональных зон после 2030 года, осуществляется с учетом следующих особенностей:

1) землепользование и застройка земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, код которой указан в знаменателе кодового обозначения территориальной зоны, осуществляются в общем порядке, установленном настоящими Правилами;

2) землепользование и застройка земельных участков до 2030 года в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, код которой указан в числителе кодового обозначения территориальной зоны, осуществляются в общем порядке, установленном настоящими Правилами, при обосновании возможности использования и застройки территории в соответствии с указанным градостроительным регламентом ранее 2030 года в составе документации по планировке территории.

#### **Статья 5. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании**

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

Администрация муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации настоящих Правил;
- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- предоставления Правил в библиотеки муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;
- помещения Правил в сети Интернет.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке предусмотренном настоящими Правилами.

#### **Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия) является совещательным органом при главе администрации муниципального образования «Дубровское

городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных главой 5 настоящих Правил;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 25 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

- подготавливает рекомендации главе администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области 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 «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, касающихся вопросов землепользования и застройки.

3. Председателем Комиссии является заместитель главы администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

4. Персональный состав Комиссии формируется главой администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

5. В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в области архитектуры и градостроительства, управления имуществом и земельными ресурсами, экономики и инвестиций, правовой работы, иных подразделений.

6. В состав Комиссии могут входить депутаты совета депутатов муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области по предложению совета депутатов муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Также в состав комиссии могут входить представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления; лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций.

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

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

9. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

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

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

## **Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и (или) администрацию Всеволожского муниципального района Ленинградской области с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

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

2. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с федеральным законодательством и настоящими Правилами.

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

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

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



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

В указанных случаях контроль за соблюдением требований осуществляет подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области посредством проверки землеустроительной документации

## **Глава 2. Основные положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### **Статья 8. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки, установленного Правилами**

1. Регулирование органами местного самоуправления муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в соответствии с федеральным законодательством.

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

1) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным органами местного самоуправления муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, на основе законодательства Российской Федерации.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки обеспечивается органами местного самоуправления муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

при установлении публичных сервитутов;

при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства;  
в иных случаях.

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

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

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

1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

5. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил.

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

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограниче-

ний, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи.

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

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

### **Статья 10. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

### **Статья 11. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

### **Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

«Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

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

3. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к находящимся в распоряжении муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном соответствующими Положениями, утвержденными решениями Совета депутатов муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, а до их принятия, временными Положениями, утвержденными постановлениями главы администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

4. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашений с собственниками соответствующих систем, при посредничестве, в случаях, установленных нормативными правовыми актами Правительства Ленинградской области, уполномоченного исполнительного органа местного самоуправления муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

### **Статья 13. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного 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. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и главой 5 настоящих Правил.

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 «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается главой администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

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

#### **Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

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

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

2. 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.

В случаях, кроме указанных в пункте 3 статьи 36 настоящих Правил, при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования необходимо разрешение на строительство.

Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

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 в соответствии со статьей 15 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 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 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 «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

1) общая информация о предполагаемых параметрах объекта с указанием параметров строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для его нормального функционирования, о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта, о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду.

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

4. При получении заявления администрация муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

1) при соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) в срок не более четырнадцати со дня регистрации заявления, готовит заключение по предмету запроса;

3) в течение трех дней после регистрации заявления запрашивают письменные заключения по предмету запроса от уполномоченных государственного органа охраны объектов культур-

ного 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 требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам (статья 42 настоящих Правил) и/или на Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43 настоящих Правил).

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.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в администрацию муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в течение десяти дней со дня поступления запроса.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и в сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и главой 5 настоящих Правил.

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.

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.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такового должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.



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

9. 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.

10. 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 муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

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

12. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области 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 муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

## **Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

### **Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

1. Планировка территории в части градостроительной подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки (согласно части 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- проектов планировки с проектами межевания в их составе (согласно части 3 статьи 43 и части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе (согласно части 1 статьи 43 и части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов (согласно части 2 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

2. Решения о разработке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

- 1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить: а) границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов), б) границы земельных участков общего пользования и линейных

объектов без определения границ иных земельных участков; в) границы зон действия публичных сервитутов;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить: а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов, б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд, в) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания в виде отдельного документа разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда необходимо определить, изменить границы земельных участков; в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков;

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

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются градостроительным законодательством.

## **Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Дубровское городское поселение», Уставом муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, настоящими Правилами.

### **Статья 17. Цели проведения публичных слушаний**

Целями проведения публичных слушаний являются:

1. информирование жителей муниципального образования о проектах муниципальных правовых актов, о проектах планов и программ развития муниципального образования, о проектах использования земельных участков, о проектах в сфере градостроительства, а также иных проектах, затрагивающих интересы населения;

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

### **Статья 18. Вопросы, выносимые на публичные слушания**

На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1. проект Устава муниципального образования, а также проект муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в данный Устав;
2. вопросы о преобразовании муниципального образования;
3. проект местного бюджета и отчет о его исполнении;
4. проект Генерального плана поселения;
5. проекты планов и программ развития муниципального образования;
6. проекты правил землепользования и застройки;
7. проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
8. вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
9. вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

10. вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
11. проектная документация для обеспечения строительства, реконструкции особо опасных, технически сложных и уникальных объектов;
12. проектная документация для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежащих государственной экспертизе;
13. проекты застройки и реконструкции жилых, производственных и общественно-деловых зон;
14. проектная документация для обеспечения строительства, реконструкции промышленных предприятий любого класса по санитарной классификации.

Проведение публичных слушаний при принятии решений по размещению предприятий, деятельность которых способна оказать воздействие на окружающую природную среду, одновременно проводятся и общественные обсуждения оценки воздействия намечаемой деятельности на окружающую среду.

### **Статья 19. Назначение проведения публичных слушаний**

1. Для обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения с участием жителей поселения советом депутатов, главой муниципального образования могут проводиться публичные слушания.

2. Публичные слушания проводятся по инициативе населения, представительного органа муниципального образования или главы муниципального образования, главы администрации, физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и (или) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в получении разрешения на строительство объектов, указанных в пункте 2.2. статьи 2 Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Дубровское городское поселение».

3. Решение о проведении публичных слушаний принимают:

- представительный орган по собственной инициативе или по инициативе населения;
- Глава муниципального образования по собственной инициативе при обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения и проекта правил землепользования и застройки;
- Глава администрации муниципального образования при подготовке и утверждении генерального плана поселения, при принятии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, при принятии решения о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и по проекту планировки территории и проекту межевания территории;
- Заказчик проектирования и строительства для обсуждения:
  - проектной документации для обеспечения строительства, реконструкции особо опасных, технически сложных и уникальных объектов;
  - проектной документации для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежащих государственной экспертизе;
  - проектов застройки и реконструкции жилых, производственных и общественно-деловых зон;
  - проектной документации для обеспечения строительства, реконструкции промышленных предприятий любого класса по санитарной классификации, в случае если решение о

проведении публичных слушаний по этим вопросам не принято представительным органом, главой муниципального образования или главой администрации.

4. Публичные слушания проводятся уполномоченным органом:

- при обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;
- при подготовке и утверждении генерального плана поселения;
- при подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- при принятии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- при принятии решения о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- по проекту планировки территории и проекту межевания территории;
  - 1) Публичные слушания по иным вопросам могут проводиться уполномоченным органом, в случае если это прямо указано в решении представительного органа, главы муниципального образования или главы администрации.
  - 2) При принятии решения о проведении публичных слушаний заказчиком проектной документации и строительства проведение слушаний может быть поручено заказчиком организатору публичных слушаний (физическому или юридическому лицу).

5. Для реализации инициативы населения о проведении публичных слушаний создается инициативная группа граждан численностью не менее 10 человек. Инициативная группа граждан реализует инициативу проведения публичных слушаний путем направления в совет депутатов обращения в письменном виде. В обращении указывается наименование проекта муниципального правового акта, который предлагается обсудить на публичных слушаниях.

6. К обращению прилагаются:

- проект муниципального правового акта;
- подписи не менее 5 процентов жителей поселения, обладающих избирательным правом и поддерживающих инициативу проведения публичных слушаний.

7. Обращение инициативной группы подлежит рассмотрению на ближайшем заседании совета депутатов, но не позднее чем в тридцатидневный срок со дня поступления обращения в совет депутатов. Обращение рассматривается только в присутствии инициаторов публичных слушаний. В случае отсутствия на заседании совета депутатов инициаторов публичных слушаний данный вопрос снимается с повестки дня и подлежит рассмотрению на следующем заседании.

8. При рассмотрении обращения советом депутатов может быть предоставлено слово инициаторам публичных слушаний.

9. По итогам рассмотрения обращения совет депутатов принимает решение о назначении публичных слушаний либо об отказе в назначении публичных слушаний. Решение принимается открытым голосованием. Решение считается принятым, если за него проголосовало более 50 процентов от установленного уставом количества депутатов совета депутатов.

10. Отказ в назначении публичных слушаний должен быть мотивированным. Основаниями для отказа в назначении публичных слушаний могут быть:

- противоречие предлагаемого к обсуждению муниципального правового акта Конституции Российской Федерации, Федеральным законам, Уставу Ленинградской области, областными законам;
- нарушение установленного настоящим уставом порядка выдвижения инициативы проведения публичных слушаний.

11. Решение совета депутатов, нормативный акт главы администрации муниципального образования о назначении публичных слушаний должны содержать:

- 1) вопросы, выносимые на публичные слушания;
- 2) дату и место проведения публичных слушаний;
- 3) сведения об инициаторах публичных слушаний;
- 4) предполагаемый состав участников публичных слушаний;

- 5) форму оповещения жителей поселения о проведении публичных слушаний;
  - 6) порядок ознакомления и получения документов, предполагаемых к рассмотрению на публичных слушаниях.
12. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:
- 1) проект Устава муниципального образования, а также проект муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в данный Устав;
  - 2) вопросы о преобразовании муниципального образования;
  - 3) проект местного бюджета и отчет о его исполнении;
  - 4) проект Генерального плана поселения;
  - 5) проекты планов и программ развития муниципального образования;
  - 6) проекты правил землепользования и застройки;
  - 7) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
  - 8) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - 9) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - 10) вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
  - 11) проектная документация для обеспечения строительства, реконструкции особо опасных, технически сложных и уникальных объектов;
  - 12) проектная документация для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежащих государственной экспертизе;
  - 13) проекты застройки и реконструкции жилых, производственных и общественно-деловых зон;
  - 14) проектная документация для обеспечения строительства, реконструкции промышленных предприятий любого класса по санитарной классификации.
  - 15) Проведение публичных слушаний при принятии решений по размещению предприятий, деятельность которых способна оказать воздействие на окружающую природную среду, одновременно проводятся и общественные обсуждения оценки воздействия намечаемой деятельности на окружающую среду.
13. Жители поселения, не позднее чем за 10 дней до дня проведения публичных слушаний оповещаются о месте и времени их проведения через средства массовой информации поселения или иным способом, обеспечивающим информирование жителей поселения о проведении публичных слушаний.
14. Проект муниципального правового акта, выносимого на публичные слушания, не позднее чем за 10 дней до дня их проведения публикуется в средствах массовой информации поселения.

## **Статья 20. Подготовка к проведению публичных слушаний**

- 1) Комиссия по проведению публичных слушаний, начиная со следующего дня после публикации решения (постановления) о проведении публичных слушаний:
  - 1) знакомит с документами по вопросу публичных слушаний (проект муниципального правового акта, пояснительная записка к проекту, проект генерального плана, проект правил землепользования и застройки и т.д.);
  - 2) принимает письменные замечания и предложения (в том числе по участию в слушаниях должностных лиц, специалистов), поправки (если речь идет о муниципальных правовых актах), регистрирует их в специальном журнале; предложения об участии специалистов направляются в адрес комиссии не позднее 10 дней до начала слушаний, чтобы обеспечить возможность их уведомления и ознакомления с необходимыми документами;

- 3) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в публичных слушаниях;
  - 4) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учетом поступивших предложений.
- 2) Действия комиссии, указанные в пункте 1, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.

### **Статья 21. Проведение публичных слушаний**

1. Публичные слушания открывает председатель комиссии по проведению публичных слушаний (далее – председатель комиссии).

2. Председатель комиссии информирует о порядке проведения публичных слушаний, числе участников, приглашенных специалистов; объявляет вопрос, вынесенный на публичные слушания.

3. После выступления председателя комиссии слово предоставляется разработчику проекта (муниципального правового акта), вынесенного на публичные слушания.

4. Выступления специалистов.

5. Выступления зарегистрированных выступающих.

6. Слово для выступления участникам, не зарегистрировавшимся в качестве выступающих в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 20 Правил, предоставляется по решению председателя комиссии.

7. В исключительных случаях, по решению председателя комиссии, время выступления участников публичных слушаний, а также время для ответов на вопросы может быть продлено по решению председателя комиссии.

8. Выступающий вправе передать председателю комиссии письменный текст своего выступления, а также материалы для обоснования своего мнения.

Предложения и замечания по предмету публичных слушаний, принесенные в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 20 Правил, озвучиваются председателем комиссии и подлежат включению в протокол.

9. После окончания выступлений председатель комиссии представляет выступившим право реплики. Время для реплики предоставляется не больше 3 минут.

10. По окончании обмена репликами председатель комиссии объявляет открытое голосование (вопрос, поставленный на голосование должен быть сформулирован с учетом того, что результаты слушаний носят рекомендательный характер), подводит итог публичных слушаний, объявляет дату изготовления протокола слушаний. Протокол изготавливается не позднее чем через 5 дней после проведения слушаний.

11. Председатель комиссии вправе по собственной инициативе, ходатайству участников вынести на голосование дополнительные вопросы, непосредственно связанные с предметом публичных слушаний.

12. Протокол публичных слушаний ведется одним из членов комиссии. При необходимости для изготовления протокола ведется стенограмма.

13. Списки участников публичных слушаний ведутся членами комиссии.

### **Статья 22. Результаты публичных слушаний**

1. Результаты публичных слушаний оформляются заключением, которое должно содержать: формулировку вопроса, вынесенного на публичные слушания, дату проведения, текст рекомендации (предложения), подписи председателя и членов комиссии.

2. К заключению прилагаются протокол публичных слушаний, подписанный председателем комиссии и ее членами; списки участников выступающих, а также принесенных замечаний, предложений, поправок.

3. Документы, указанные в пункте 2, передаются на хранение в совет депутатов. Копии документов предоставляется по требованию любым заинтересованным лицам.

4. Заключение по результатам публичных слушаний подлежит опубликованию в официальном печатном издании и на официальном сайте муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в сети «Интернет» не позднее 10 дней со дня проведения публичных слушаний.

## **Глава 6. Порядок внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки**

### **Статья 23. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация о планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- разработке новых или корректировке ранее утвержденных генеральных планов муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

### **Статья 24. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

11. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральным планам муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, возникшее в результате внесения в Генеральные планы изменений;

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

- 3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

## **Статья 25. Внесение изменений в Правила**

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Глава администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и главой 5 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, 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.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области направляет проект соответствующих предложений в совет депутатов муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

2. Изменения частей I и II Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Изменения статей 40, 41, 42, 43, 45, 46 настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны



окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

## **Глава 7. Порядок градостроительной подготовки и формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам**

### **Статья 26. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам**

1. Органы местного самоуправления Всеволожского муниципального района (и (или) муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в случае наделения их соответствующими полномочиями) в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области землями, находящимися в муниципальной собственности, а так же землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

2. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

3. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) определены и установлены на местности границы земельного участка; посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 45, 46 настоящих Правил;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

4) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки могут предоставляться копии градостроительного плана земельного участка и кадастрового плана земельного участка.

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

6. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.)

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

Градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - главой 7 настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств органов местного самоуправления муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации муниципального образования

«Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом главы администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

9. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке установленном земельным законодательством.

## **Статья 27. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства**

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

- по инициативе администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в рамках осуществляемых на основе утвержденного главой муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области плана работ по планировке и межеванию на земельные участки городских территорий;

- по инициативе заявителей.

2. Выполняемые по инициативе администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств городского бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

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

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

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном администрацией муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

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

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

4. Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строи-

тельства сформированных земельных, участков обращаются в администрацию муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области с соответствующим заявлением.

В заявлении указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;
- инвестиционно-строительные намерения заявителя;
- ходатайство о предоставлении подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области исходной информации, необходимой для подготовки документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе.

5. Администрация муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 15 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

- 1) решение о разработке документации по планировке территории;
- 2) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;
- 3) указание о том, что риск последствий недостижения результата – получения свободного от прав третьих лиц, сформированного земельного участка несет заявитель.

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

- самостоятельных действий, если законом не определено иное;
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

7. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет администрация муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, состав, стоимость и сроки проводимых работ определяются муниципальным правовым актом администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

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

9. Подготовленная документация подлежит проверке администрацией муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном главой 5 настоящих Правил.

10. Глава администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области не позднее чем через семь дней со дня получения подготовленной документации по планировке территории, протокола публичных слушаний по рассмотрению указанной документации и заключения о результатах публичных слушаний принимает правовой акт, содержащий:

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

В случае принятия решения об утверждении документации:

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

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

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

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

- проведение торгов;

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

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

## **Статья 28. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции**

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

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

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

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

3. Собственники объектов недвижимости, инвесторы, арендаторы, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 37, 38 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 37, 38 настоящих Правил;

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

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

- 2) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

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

4. Органы местного самоуправления муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

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

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

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

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

## **Статья 29. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства**

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством

строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

- по инициативе заявителей.

2. Подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, настоящих Правил может:

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

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

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в администрацию муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области - об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, но не более, чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области материалы и данные, указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

6. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия подразделение администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в области архитектуры и градостроительства направляет заключение главе администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Глава администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в течение 10 дней со дня поступления от подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, принимает правовой акт, содержащий решения:

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

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

- о назначении уполномоченного органа администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

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



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

### **Статья 30. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях.**

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

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

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 27 настоящих Правил;

2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;

3) администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, которая обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 5 данной статьи настоящих Правил;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 27 настоящих Правил;

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

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями главы 4 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

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

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

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

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

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

При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливается подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

4. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Администрация муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

- решения главы администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, принятого на основании обращения подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, Комиссии по землепользованию и застройке.

Подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области обеспечивает реализацию инициатив администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в части межевания застроенных территорий путем:

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

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

**Статья 31. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения**

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных построек, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

3. Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам в краткосрочную (до 5 лет) аренду в порядке, установленном муниципальным правовым актом муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

**Статья 32. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов**

В соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации действует постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 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».

Согласно данному постановлению регулируются:

- отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения;
- отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и лицом, осуществляющим строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, возникающие в процессе подключения таких объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, включая порядок подачи и рассмотрения заявления о подключении, выдачи и исполнения условий подключения, а также условия подачи ресурсов.

## **Глава 8. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов**

### **Статья 33. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для 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.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ленинградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- наличия соответствующих муниципальных нужд,
- невозможности реализации муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков являются:

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

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с федеральными законами, законами Ленинградской области, муниципальными правовыми актами.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом.

### **Статья 34. Установление публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, иных общественных

нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

## **Глава 9. Строительные изменения недвижимости**

### **Статья 35. Строительные изменения недвижимости**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

### **Статья 36. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на части территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их представители.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 36 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 37 настоящих Правил.

### **Статья 37. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство**

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов

капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

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 (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. Подготовка проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);
- 4) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

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.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 83 от 13.02.2006).

7. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

9. В границах части территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области разрешение на строительство выдается специально уполномоченным сотрудником администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение».

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ленинградской области (Всеволожского муниципального района, в случае передачи госполномочий).

10. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области или, в определенных Градостроительным кодексом РФ случаях, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ленинградской области, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

11. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

12. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

13. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

14. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

15. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации (постановление Правительства № 698 от 24.11.2005)

16. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

17. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, с учетом строительных норм и правил. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

18. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

19. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

### **Статья 38. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:



1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком (заказчиком).

По результатам приемки застройщик (заказчик) подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

9. После подписания обеими сторонами договора акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

11. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 10 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или, в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

## **Глава 10. Контроль за соблюдением исполнения настоящих Правил землепользования и застройки**

### **Статья 39. Полномочия органов исполнительной власти в части соблюдения настоящих Правил**

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

- администрация муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;
- администрация Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в случае наделения соответствующими полномочиями;
- органы государственного контроля.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области входят:

- подготовка для совета депутатов муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;
- содействие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;
- согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и техническим регламентам;
- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии с настоящими Правилами;
- предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- ведение карты градостроительного зонирования части территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, 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 либо ведение совмещенной карты градостроительного зонирования;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

3. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

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

#### **Статья 40. 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 и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

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

#### **Статья 41. Карта градостроительного зонирования**

**Статья 42. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам**

**Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия**

### **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 44. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**Статья 44.1. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки для части территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

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

- минимальная площадь земельных участков;
- коэффициент использования территории;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;

– максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));

– максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);

– максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;

– минимальная доля озелененной территории земельных участков;

– минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

– минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;

– минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков;

– максимальная высота ограждений и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой зоны.

#### **Статья 44.2. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства**

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

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на

индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

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

5. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией при администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

6. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, городскими лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

### **Статья 44.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии

соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

#### **Статья 44.4. Минимальная площадь земельного участка**

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

#### **Статья 44.5. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков**

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

В случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разре-

шенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;

для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

для прочих зданий – 0 метров.

#### **Статья 44.6. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений**

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

#### **Статья 44.7. Минимальная доля озелененной территории земельных участков**

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

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

открытыми спортивными площадками;

площадками для выгула собак;

грунтовыми пешеходными дорожками;

другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

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

4. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением многофункциональных общественно-деловых зон с кодовым обозначением ТД1 и ТД2, приведена в таблице 44.7.1.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории многофункциональных общественно-деловых зон с кодовым обозначением ТД1 и ТД2 установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон.

**Таблица 44.7.1.**

#### **Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков**

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных
----------	-------------------	------------------------------------



		территорий
1	2	3
1	Многоквартирные жилые дома*	23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
3	Парки	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
4	Леса (городские леса), лесопарки	95 % территории земельного участка
5	Пляжи	10 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
6	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
7	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60 % территории земельного участка
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40 % территории земельного участка
10	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства; объектов транспорта	15 % территории земельного участка
11	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственно-	не устанавливается

	го использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	
--	---	--

\* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

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

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

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

#### **Статья 44.8. Максимальная высота зданий, строений, сооружений**

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

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

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом: проекта генерального плана муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, разработанного на основании постановления главы администрации №73 от 06.07.2009;

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

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны.

Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон, а также значениями предельной высоты зданий и сооружений для соответствующих подзон.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон, а также значениями предельной высоты зданий и сооружений для соответствующих подзон с учетом ограничений указанных в тексте градостроительных регламентов.

7. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений подлежит уточнению в составе документации по планировке территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала (кроме исторического центра или в историческом центре при условии комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории);

в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.

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

В качестве обосновывающих материалов к такому проекту должны быть приложены результаты оценки видимости планируемого к строительству (реконструкции) здания (сооружения) с учетом запрашиваемых отклонений от предельных параметров на фоне охраняемых панорам (макроуровень) и на фоне окружающей застройки (микроуровень), выполненные в соответствии с требованиями законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия.

#### **Статья 44.9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 44.9.1.

**Таблица 44.9.1.**

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

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1 машино-место на земельный участок
2	Многоквартирные дома *	1 машино-место на 80 квадратных метров общей площади квартир
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
5	Гостиницы высших категорий (4-5 «звезд»)	13 машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Гостиницы иных категорий	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
8	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
9	Больничные, санаторно-курортные	1 машино-место на 20 койко-мест, а

	учреждения, объекты социального обеспечения	также 1 машино-место на 5 работников
10	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
11	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	3 машино-места на 1 га территории земельного участка
12	Кладбища	10 машино-мест на 1 га территории земельного участка
13	Крематории	20 машино-мест на 1 га территории земельного участка
14	Вокзалы (автомобильные, речные, морские, железнодорожные)	1 машино-место на 10 пассажиров, прибывающих в час пик

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

2. Для видов использования, не указанных в таблице 44.9.1., минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 44.9.1.

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

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде: капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных); открытых охраняемых и не охраняемых стоянок.

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

для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;

для прочих – на примыкающих земельных участках.

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

б. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

#### **Статья 44.10. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков**

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

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

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

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

#### **Статья 44.11. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков**

1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета, установленного в пункте 3 статьи 44.7. настоящих Правил для определения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков.

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

#### **Статья 44.12. Максимальная высота ограждений земельных участков и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков**

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки вдоль улиц и проездов - 1,2 метров;

между соседними участками застройки - 1,2 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,2 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,2 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении. Прозрачность ограждений должна составлять не менее 50%.

4. Непрозрачные ограждения вдоль автомобильных дорог федерального, регионального и межмуниципального значения и железных дорог должны быть согласованы в установленном порядке.

5. Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков вдоль улиц и проездов - 2,5 - 3,5 метра.

6. Высота и материал исполнения ограждений должны быть согласованы в установленном порядке с подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

**Статья 44.13. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам**

**Статья 44.13.1. Перечень территориальных зон.**

**Кодовое обозначение территориальных зон**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**ТЖ1** Зона застройки многоквартирными и/или блокированными домами, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

ТЖ1-3 Территориальная подзона застройки индивидуальными (многоквартирными) отдельно стоящими и (или) блокированными домами, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры

**ТЖ-2** Зона малоэтажной жилой застройки многоквартирными домами, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

**ТЖ-3** Зона среднеэтажной жилой застройки многоквартирными домами, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

ТЖ3-1 Территориальная подзона среднеэтажной жилой застройки многоквартирными домами, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

ТЖ3-2 Территориальная подзона среднеэтажной жилой застройки многоквартирными домами, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

**ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

**ТД-1** Зона многофункциональной общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

**ТД-2** Общественно-деловая зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения, с включением объектов инженерной инфраструктуры

**ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**ТИ-1** Зона объектов инженерной инфраструктуры  
**ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**ТУ** Зона улично-дорожной сети

### **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**ТР-1** Зона спортивных сооружений и пляжей с включением объектов водного транспорта и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

**ТР-2** Зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования, включая плоскостные сооружения

**ТР-3** Зона объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений, туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц, пансионатов с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

**ТР-5** Зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных и охранных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры

### **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**ТК-1** Зона кладбищ

**Статья 44.13.2. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно-разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции**

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями 45, 46 настоящих Правил, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

## **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

При проектировании и строительстве жилых зданий должны быть предусмотрены меры, обеспечивающие выполнение санитарно-эпидемиологических и экологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды в соответствии с действующим законодательством.

**Территориальная зона ТЖ1. Зона застройки многоквартирными и/или блокированными домами, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны**

Зона предназначена для размещения низкоплотной малоэтажной застройки, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Территориальная зона ТЖ1-3. Градостроительный регламент подзоны застройки индивидуальными (многоквартирными) отдельно стоящими и (или) блокированными домами, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).**

1. Цели выделения подзоны – развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие жилые дома (отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) и (или) блокированные); развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды использования:**

- Размещение индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы

- Размещение блокированного (многоквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы

- Размещение объектов бытового обслуживания (включая бани) (\*)

- Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (\*)

**Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:**

- Размещение жилищно-эксплуатационных служб (\*) (\*\*)

- Размещение объектов розничной торговли (\*) (\*\*)

- Размещение объектов общественного питания (\*) (\*\*)

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

- Размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (\*) (\*\*)

- Размещение финансово-кредитных объектов (\*) (\*\*)

- Размещение объектов страхования (\*) (\*\*)

- Размещение объектов пенсионного обеспечения (\*) (\*\*)

- Размещение объектов связи (\*) (\*\*)

- Размещение садов, скверов, бульваров

- Размещение объектов охраны общественного порядка (\*)

- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

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

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

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

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

- Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

- Размещение канализационных насосных станций

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

- Размещение газораспределительных пунктов

**Условно разрешенные виды использования:**

- Размещение многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов)



- Размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (\*)
- Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (\*)
- Размещение объектов социального обеспечения (\*)
- Размещение религиозных объектов (\*)

**Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:**

- Размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (\*)
- Размещение органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (\*)
- Размещение коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (\*)
- Размещение подземных и надземных пешеходных переходов (\*)

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков:

для размещения индивидуального жилого дома - 300 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил.

2) максимальная площадь земельных участков:

для размещения индивидуального жилого дома - 800 квадратных метров;

для размещения блокированного жилого дома - 3800 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил.

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен) - 0 метров;

в иных случаях - 3 метра;

4) максимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельных участков - 6 метров;

5) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил;

6) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

7) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается с учетом статьи 44.8 настоящих Правил и составляет 12 метров до конька кровли;

- 8) максимальный процент застройки участка:  
для размещения индивидуального жилого дома – 25%;  
для размещения блокированного жилого дома – 45%;
- 9) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования), объектов бытового обслуживания (включая бани)), амбулаторно-поликлинических учреждений), объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объектов) без трибун для зрителей), включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;
- 10) максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки) – 10 жилых блоков. При этом каждый жилой блок малоэтажной жилой застройки должен размещаться на отдельном земельном участке;
- 11) максимальная ширина земельного участка по фронту застройки -30 метров;
- 12) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны, - V;
- 13) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.7 настоящих Правил;
- 14) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.9 настоящих Правил;
- 15) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.10 настоящих Правил;
- 16) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.11 настоящих Правил;
- 17) максимальная высота и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 44.12 настоящих Правил.

**Территориальная зона ТЖ2. Градостроительный регламент зоны малоэтажной жилой застройки многоквартирными домами, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (виды разрешенного использования и предельные параметры).**

1. Цели выделения зоны: развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий застройки многоквартирными домами; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

- Размещение блокированного (многоквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы
- Размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов) малой этажности
- Размещение объектов бытового обслуживания (включая бани) (\*)
- Размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
- Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (\*)
- Размещение объектов социального обеспечения (\*)

- Размещение гаражей для автотранспорта инвалидов

***Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:***

- Размещение жилищно-эксплуатационных служб (\*\*)
- Размещение объектов розничной торговли (\*) (\*\*)
- Размещение объектов общественного питания (\*) (\*\*)
- Размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (\*)
- Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
- Размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (\*)
- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (\*\*)
- Размещение финансово-кредитных объектов (\*) (\*\*)
- Размещение объектов страхования (\*) (\*\*)
- Размещение объектов пенсионного обеспечения (\*) (\*\*)
- Размещение объектов связи (\*) (\*\*)
- Размещение садов, скверов, бульваров
- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
- Размещение агентств по обслуживанию пассажиров (\*) (\*\*)

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

- Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
- Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
- Размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
- Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
- Размещение канализационных насосных станций
- Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
- Размещение газораспределительных пунктов

***Условно разрешенные виды использования:***

- Размещение религиозных объектов (\*)
- Размещение больничных учреждений без специальных требований к размещению (\*)
- Размещение многоэтажных и подземных гаражей
- Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (\*)

***Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:***

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

- Размещение коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (\*)

- Размещение подземных и надземных пешеходных переходов (\*)

- Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) (\*)

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил;

2) предельное максимальное значение коэффициента использования территории земельных участков жилой малоэтажной застройки – 0,8;

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44.5 настоящих Правил;

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается с учетом статьи 44.8 настоящих Правил и составляет 12 метров до конька кровли;

7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;

9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.7 настоящих Правил; При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.9 настоящих Правил;

- 11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.10 настоящих Правил;
- 12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.11 настоящих Правил;
- 13) максимальная высота и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 44.12 настоящих Правил;

**Территориальная зона ТЖЗ. Зона среднеэтажной жилой застройки многоквартирными домами, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны**

**Территориальная подзона ТЖЗ-1. Градостроительный регламент подзоны среднеэтажной жилой застройки многоквартирными домами, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

1. Цели выделения подзоны - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности зон комфортного многоквартирного среднеэтажного жилья; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур; развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

**Основные виды разрешенного использования:**

- Размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов)
- Размещение объектов бытового обслуживания (включая бани) (\*)
- Размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
- Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (\*)
- Размещение объектов социального обеспечения (\*)
- Размещение гаражей для автотранспорта инвалидов

***Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:***

- Размещение объектов общественного питания (\*) (\*\*)
- Размещение жилищно-эксплуатационных служб (\*\*)
- Размещение объектов розничной торговли (\*) (\*\*)
- Размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (\*)
- Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
- Размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.п. объекты) (\*)
- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (\*\*)
- Размещение объектов страхования (\*) (\*\*)
- Размещение объектов пенсионного обеспечения (\*) (\*\*)
- Размещение объектов связи (\*) (\*\*)

- Размещение садов, скверов, бульваров
- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
- Размещение агентств по обслуживанию пассажиров (\*) (\*\*)

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

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

- Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

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

- Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

- Размещение канализационных насосных станций

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

- Размещение газораспределительных пунктов

**Условно разрешенные виды использования**

- Размещение многоэтажных и подземных гаражей

- Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (\*)

- Размещение больничных учреждений без специальных требований к размещению (\*)

- Размещение религиозных объектов (\*)

**Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:**

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

- Размещение финансово-кредитных объектов (\*) (\*\*)

- Размещение гостиниц (\*)

- Размещение коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (\*)

- Размещение подземных и надземных пешеходных переходов (\*)

- Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного экскурсионного транспорта, такси) (\*)

- Размещение спортивных клубов

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил;
- 2) предельное максимальное значение коэффициента использования территории: для участков среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки до 5 этажей -1,2;
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44.5 настоящих Правил;
- 4) максимальные выступы частей зданий, строений сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил;
- 5) минимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков -3;
- 6) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков -5;
- 7) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается с учетом статьей 44.8 настоящих Правил и составляет 18 метров до конька кровли.

При этом максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30 % выше средней высоты существующих зданий в квартале.

- 8) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;
- 9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V;
- 10) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.7 настоящих Правил;

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

- 11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.9 настоящих Правил;
- 12) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.10 настоящих Правил;
- 13) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.11 настоящих Правил;
- 14) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 44.12 настоящих Правил;
- 15) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 44.12 настоящих Правил.

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст.45,46 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

**Территориальная подзона ТЖЗ-2. Градостроительный регламент подзоны среднеэтажной жилой застройки многоквартирными домами, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

1. Цели выделения подзоны - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур; развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования**

- Размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов)
- Размещение объектов бытового обслуживания (включая бани) (\*)
- Размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
- Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (\*)
- Размещение объектов социального обеспечения (\*)
- Размещение гаражей для автотранспорта инвалидов

***Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:***

- Размещение жилищно-эксплуатационных служб (\*\*)
- Размещение объектов розничной торговли (\*) (\*\*)
- Размещение объектов общественного питания (\*) (\*\*)
- Размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (\*)
- Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
- Размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.п. объекты) (\*)
- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (\*\*)
- Размещение объектов страхования (\*) (\*\*)
- Размещение объектов пенсионного обеспечения (\*) (\*\*)
- Размещение объектов связи (\*) (\*\*)
- Размещение садов, скверов, бульваров
- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
- Размещение агентств по обслуживанию пассажиров (\*) (\*\*)

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



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

- Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

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

- Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

- Размещение канализационных насосных станций

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

- Размещение газораспределительных пунктов

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Размещение больничных учреждений без специальных требований к размещению (\*)

- Размещение религиозных объектов (\*)

- Размещение многоэтажных и подземных гаражей

- Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (\*)

***Размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:***

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

- Размещение финансово-кредитных объектов (\*) (\*\*)

- Размещение гостиниц (\*)

- Размещение коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (\*)

- Размещение подземных и надземных пешеходных переходов (\*)

- Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) (\*)

- Размещение спортивных клубов

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил;

- 2) предельное максимальное значение коэффициента использования территории: - для участков среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки до 9 этажей - 1,2;
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44.5 настоящих Правил;
- 4) максимальные выступы частей зданий, строений сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков -9;
- 6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается с учетом статьи 44.8 настоящих Правил и составляет 30 метров до конька кровли;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;
- 8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;
- 9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.7 настоящих Правил;

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

- 10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.9 настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.10 настоящих Правил;
- 12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.11 настоящих Правил;
- 13) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 44.12 настоящих Правил;
- 14) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 44.12 настоящих Правил.

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 45,46 Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

## **ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

**Территориальная зона ТД1. Градостроительный регламент зоны многофункциональной общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (виды разрешенного использования и предельные параметры).**

1. Цели выделения зоны - развитие территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой, развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

**Основные виды разрешенного использования:**

- Размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов)
- Размещение жилищно-эксплуатационных служб
- Размещение объектов розничной торговли
- Размещение объектов оптовой торговли
- Размещение объектов общественного питания
- Размещение объектов бытового обслуживания (включая бани)
- Размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
- Размещение объектов среднего и высшего профессионального образования
- Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений
- Размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов
- Размещение объектов социального обеспечения
- Размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных
- Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
- Размещение крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи
- Размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)
- Размещение объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)
- Размещение религиозных объектов
- Размещение государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения
- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)
- Размещение объектов науки
- Размещение финансово-кредитных объектов
- Размещение объектов страхования
- Размещение объектов пенсионного обеспечения
- Размещение гостиниц
- Размещение коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)

-Размещение коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)

-Размещение объектов связи

-Размещение садов, скверов, бульваров

-Размещение комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков

-Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

-Размещение агентств по обслуживанию пассажиров

-Размещение многоэтажных и подземных гаражей

-Размещение гаражей для автотранспорта инвалидов

-Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (\*)

-Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) (\*)

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

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

-Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

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

-Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

-Размещение канализационных насосных станций

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

-Размещение газораспределительных пунктов

-Размещение спортивных клубов

#### **Условно разрешенные виды использования**

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

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

-Размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений

-Размещение больничных учреждений

-Размещение крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи

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

-Размещение снегоприемных пунктов, снеготопильных камер и складов противогололедных материалов

-Размещение подземных и надземных пешеходных переходов (\*)

-Размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса) (\*)

-Размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станции) (\*)

-Размещение причалов и стоянок водного транспорта

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями об-

щего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для общественно-деловой зоны размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, с включением объектов инженерной инфраструктуры:

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44.5 настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений – в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается с учетом статьи 44.8 настоящих Правил и составляет 18 метров до конька кровли;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии с таблицей 44.7.1 статьи 44.7 настоящих Правил.

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 20 % от территории земельного участка, но не меньше площади, установленной для многоквартирных жилых домов в соответствии с таблицей 44.7.1 статьи 44.7 настоящих Правил.

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.9 Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.10 настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.11 настоящих Правил;
- 12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 44.12 настоящих Правил;

13) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 44.12 настоящих Правил.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст.45,46 Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

**Территориальная зона ТД2. Градостроительный регламент общественно-деловой зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).**

1. Цель выделения зоны – создание условий для формирования зон для размещения специализированных общественно-деловых объектов, преимущественно некоммерческого назначения.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования**

- Размещение объектов среднего и высшего профессионального образования
- Размещение больничных учреждений без специальных требований к размещению
- Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений
- Размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов
- Размещение объектов социального обеспечения
- Размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных
- Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
- Размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)
- Размещение объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме зоопарков, ботанических садов
- Размещение государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения
- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение объектов науки
- Размещение финансово-кредитных объектов
- Размещение объектов страхования
- Размещение объектов пенсионного обеспечения
- Размещение объектов связи
- Размещение садов, скверов, бульваров
- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
- Размещение многоэтажных и подземных гаражей
- Размещение гаражей для автотранспорта инвалидов
- Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта (\*)

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

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

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

- Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

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

- Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

- Размещение канализационных насосных станций

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

- Размещение газораспределительных пунктов

**Условно разрешенные виды использования**

- Размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов)

- Размещение объектов общественного питания

- Размещение объектов бытового обслуживания (включая бани)

- Размещение больничных учреждений со специальными требованиями к размещению (типа инфекционных и т.п.)

- Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений

- Размещение религиозных объектов

- Размещение гостиниц

- Размещение подземных и надземных пешеходных переходов (\*)

- Размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций) (\*)

- Размещение причалов и стоянок водного транспорта

- Размещение спортивных клубов

3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования,

или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;

стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 6 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается с учетом статьи 44.8 настоящих Правил и составляет 18 метров до конька кровли;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков, предназначенных для рекреационных целей, устанавливается в соответствии с таблицей 44.7.1 статьи 44.7 настоящих Правил. Минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо проведение компенсационного озеленения;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.10 Правил

## **ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

### **ТИ1 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.

**Территориальная зона ТИ1. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

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

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

#### **Основные виды разрешенного использования**



- Размещение электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час
  - Размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)
  - Размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений
  - Размещение объектов охраны общественного порядка
  - Размещение объектов связи
  - Размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
  - Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
  - Размещение мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов
  - Размещение снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов
  - Размещение объектов внутригородского транспорта (за исключением подземных и надземных пешеходных переходов)
  - Размещение подземных и надземных пешеходных переходов
  - Размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса)
  - Размещение многоэтажных и подземных гаражей
  - Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта
  - Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)
  - Размещение причалов и стоянок водного транспорта.
  - Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
  - Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
  - Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
  - Размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
  - Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
  - Размещение канализационных насосных станций
  - Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильоны шахт, скважин и т.д.)
  - Размещение газораспределительных пунктов
- Условно разрешенные виды использования**
- Размещение городских канализационных очистных сооружений
  - Размещение газораспределительных станций и хранилищ газа
  - Размещение промышленных объектов
  - Размещение складских объектов
  - Размещение кладбищ для домашних животных
  - Размещение мусороперерабатывающих комплексов и мусоросжигающих заводов
  - Размещение объектов железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов)
  - Размещение объектов внешнего автомобильного транспорта
  - Размещение автовокзалов
  - Размещение объектов трубопроводного транспорта

- Размещение объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)
- Размещение стоянок с гаражами боксового типа

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44.5 настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается с учетом статьи 44.8 настоящих Правил и составляет 10 метров до конька кровли;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков – 2 000 квадратных метров для складских объектов; для объектов иного не жилого назначения данный параметр не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.7 настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.9 настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.10 настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.11 настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 45,46 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

## **ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**Территориальная зона ТУ. Градостроительный регламент зоны улично-дорожной сети - городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

1. Цель выделения зоны – развитие системы скоростных автомобильных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения.

2. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями. В случае если земельные участки, расположенные на территории зоны ТУ, входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
- Размещение подземных и надземных пешеходных переходов
- Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта
- Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)

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

- Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
- Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
- Размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
- Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
- Размещение канализационных насосных станций
- Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
- Размещение газораспределительных пунктов

**Условно разрешенные виды использования:**

- Размещение объектов внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)
- Размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса)
- Размещение объектов транспорта (под автозаправочные и газонаполнительные станции)
- Размещение стоянок внешнего грузового транспорта

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил.

5. К условно разрешенным видам использования на территории данной зоны также относятся объекты основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований и технических регламентов.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44.5 настоящих Правил;

- 3) максимальные выступы частей зданий, строений сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается с учетом статьи 44.8 настоящих Правил и составляет 8 метров до конька кровли;
- 5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- б) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;
- 7) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.7 настоящих Правил;
- 8) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 44.9 настоящих Правил;
- 9) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со 44.10 настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.11 настоящих Правил;

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 45,46 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

## **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Территориальная зона ТР1. Градостроительный регламент зоны спортивных сооружений и пляжей с включением объектов водного транспорта и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

1. Цель выделения зоны – сохранение прибрежных территорий, представляющих ценность для отдыха на открытом воздухе.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

### **Основные виды разрешенного использования:**

- Размещение пляжей
- Размещение садов, скверов, бульваров
- Размещение парков
- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
- Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
- Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

- Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
- Размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
- Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
- Размещение канализационных насосных станций
- Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
- Размещение газораспределительных пунктов

**Условно разрешенные виды использования**

- Размещение яхт-клубов и объектов водных видов спорта
- Размещение объектов общественного питания
- Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта
- Размещение причалов и стоянок водного транспорта

3. Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования, при условии выполнения компенсационного озеленения.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44.5 настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается с учетом статьи 44.8 настоящих Правил и составляет 7 метров до конька кровли;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.7 настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.9 настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.11 настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 45, 46 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

**Территориальная зона ТР2. Градостроительный регламент зоны зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования, включая плоскостные сооружения (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

1. Цель выделения зоны – сохранение и обустройство открытых озелененных пространств при их активном использовании.

2. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки, расположенные на территории зоны ТР-2, только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями. В случае, если земельные участки, расположенные на территории зоны ТР-2, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются.

3. В соответствии с действующим законодательством земельные участки на территории общего пользования не подлежат приватизации.

4. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

- Размещение садов, скверов, бульваров
- Размещение парков
- Размещение пляжей
- Для природно-заповедных целей
- Для природоохранных целей
- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

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

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

- Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

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

- Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

- Размещение канализационных насосных станций

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

- Размещение газораспределительных пунктов

**Условно разрешенные виды использования:**

- Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений

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

- Размещение объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков

- Размещение специальных парков (зоопарков, ботанических садов)

- Размещение комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков

- Размещение объектов общественного питания

- Размещение религиозных объектов

- Размещение подземных и надземных пешеходных переходов

5. Вид использования «Для размещения религиозных объектов» допускается применительно к религиозным объектам, не включающим в свой состав воскресные школы и помещения для временного и постоянного проживания.

6. Земельные участки условно разрешенных видов использования могут быть сформированы на территории отдельно взятой части территориальной зоны ТР-2 в замкнутых границах в пределах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), если максимальная доля таких участков от площади этой территории не превысит следующих значений:

при площади территории до 1 га – 0 %;

при площади территории от 1 до 5 га – 0,5 %;

при площади территории от 5 до 20 га – 1 %;

при площади территории от 20 до 90 га – 3 %;

при площади территории более 90 га – 10 %.

7. Площадь земельного участка, выделяемого для условно разрешенных видов использования на территории ТР-2 в пределах элемента планировочной структуры, не должна превышать следующих значений:

при площади этой территории до 20 га – 0,5 %;

при площади этой территории свыше 20 га – 1 %.

8. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил, но только в форме встроено-пристроенных объектов, включая подземное исполнение.

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается с учетом статьи 44.8 настоящих Правил и составляет 0 метров;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V (кроме открытых плоскостных объектов физической культуры и спорта);

- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.7 настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.9 настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.10 настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.11 настоящих Правил.

**Территориальная зона ТРЗ. Градостроительный регламент зоны объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений, туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц, пансионатов с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

1. Цель выделения зоны – сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для туризма, отдыха, санаторно-курортного лечения; размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

- Размещение санаторно-курортных учреждений
- Для оздоровительных целей
- Размещение дач
- Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
- Размещение яхт-клубов и объектов водных видов спорта
- Размещение гостиниц
- Размещение садов, скверов, бульваров
- Размещение парков
- Размещение объектов социального обеспечения
- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение объектов связи
- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

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

- Размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
- Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
- Размещение повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
- Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
- Размещение канализационных насосных станций
- Размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
- Размещение газораспределительных пунктов



- Размещение спортивных клубов

**Условно разрешенные виды использования:**

- Размещение специальных парков (зоопарков, ботанических садов)
- Размещение комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков
- Размещение религиозных объектов
- Размещение подземных и надземных пешеходных переходов
- Размещение многоэтажных и подземных гаражей
- Размещение гаражей для автотранспорта инвалидов
- Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта
- Размещение причалов и стоянок водного транспорта
- Размещение коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.д.)
- Размещение объектов внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)
- Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)

3. Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (части территориальной зоны ТР-3 в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения в соответствии с требованиями законодательства Ленинградской области.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельного участка:

для размещения дач - 600 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования устанавливается в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается с учетом статьи 44.8 настоящих Правил и составляет 15 метров до конька кровли, с возможностью размещения локальных доминант высотой до 20 метров до конька кровли;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.7 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.11 настоящих Правил.

**Территориальная зона ТР5. Градостроительный регламент зоны зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных и охранных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

1. Цель выделения зоны - сохранение и развитие зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

- Размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта
- Размещение подземных и надземных пешеходных переходов
- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

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

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

- Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

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

- Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

- Размещение канализационных насосных станций

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

- Размещение газораспределительных пунктов

**Условно разрешенные виды использования** определены в пункте 3 настоящей статьи

3. В качестве условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны разрешаются виды использования, разрешенные на территории смежных зон, допустимые в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, а также объекты инженерной инфраструктуры при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

4. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если максимальная доля территории занятой объектами капитального строительства и временными сооружениями от площади района зонирования (части территориальной зоны ТС-2 в замкнутых границах) не превысит 50 %.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 44.5 настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается с учетом статьи 44.8 настоящих Правил и составляет 10 метров до конька кровли;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.7 настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.9 настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.10 настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.11 настоящих Правил.

## **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **ТК1 ЗОНА КЛАДБИЩ**

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

**Территориальная зона ТС-1. Градостроительный регламент зоны специального назначения - кладбищ и крематориев с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

1. Цель выделения - обеспечение правовых условий размещения кладбищ и крематориев.
2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Размещение кладбищ
- Размещение кладбищ для домашних животных
- Размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
- Размещение объектов охраны общественного порядка
- Размещение объектов обслуживания, связанных с целевым назначением зоны
- Размещение колумбариев (для действующих кладбищ)
- Размещение мемориальных комплексов
- Размещение бюро похоронного обслуживания
- Размещение профессиональных объектов
- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

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

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

- Размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)

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

- Размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

- Размещение канализационных насосных станций

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

- Размещение газораспределительных пунктов

**Условно разрешенные виды использования**

- Размещение крематориев

- Размещение религиозных объектов

- Захоронения (для закрытых кладбищ)

- Рекультивация территории

- Озеленение и благоустройство

3. К объектам условно разрешенных видов использования кроме перечисленных в пункте 2 настоящей статьи, относятся объекты основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимые в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 44.3 настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.4 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 44.5 настоящих Правил;

3) максимальные выступы частей зданий, строений сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 44.6 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается с учетом статьи 44.8 настоящих Правил и составляет 7 метров до конька кровли;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны ,– II;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.7 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.9 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.10 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44.11 настоящих Правил.

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст. 45,46 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

## **Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

### **Статья 45. 1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

- Н-1** Санитарно-защитная зона
- Н-2** Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности
- Н-3** Зона санитарной охраны источников водоснабжения
- Н-4** Водоохранная зона
- Н-5** Прибрежная защитная полоса
- Н-6** Охранные зоны инженерных коммуникаций

### **Статья 45. 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 41 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 44 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

#### **Н-1 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА**

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

Федеральный закон от 30.03.1999г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция с изменениями СанПиН 2.2.1./2.1.1.-2361-08)

СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

4. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03». В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

5. На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков; спортивных сооружений, парков; образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

6. На территории СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального

транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
- новые пищевые объекты - в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение - при исключении взаимного негативного воздействия;

7. Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

## **Н-2 ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ ПАВОДКОВЫМИ ВОДАМИ 1% ОБЕСПЕЧЕННОСТИ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами: СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений) и СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»

## **Н-3 ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

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

1. Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.
2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02.
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.
4. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1,1200-03».
5. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных

сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

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

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

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

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

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

#### **Н-4 ВОДООХРАННАЯ ЗОНА**

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

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 №1404;

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

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

1. В пределах водоохраных зон запрещаются:
  - проведение авиационно-химических работ;
  - применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
  - использование навозных стоков для удобрения почв;
  - размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
  - складирование навоза и мусора;
  - заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;



- размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;
- проведение рубок главного пользования;
- проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

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

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

В пределах прибрежных защитных полос (10 метров для всех объектов) дополнительно запрещаются:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов;
- выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купонных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

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

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

## **Н-5 ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА**

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

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404;

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

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

## **Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия**

Зоны охраны объектов культурного наследия на части территории муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области не установлены.

Зоны охраны объектов культурного наследия нанесены в соответствии с «Проектом зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории «МО Дубровское городское поселение», разработанным ООО «Архитектурная мастерская Никитина Н.Ф.».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г,

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия отображенных на Карте градостроительного зонирования в части отображения границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территории, в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (включая высоту застройки);

к стилевым характеристикам застройки;

к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяются режимами зон охраны объектов культурного наследия, утверждаемыми местным законом.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Перечень зон с ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

**ЮЗ** Буферная зона объектов всемирного культурного наследия ЮНЕСКО

**ПЗ** Территории объектов культурного наследия

**ЗРЗ** Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

**1-1**

**ЗОЛ**

Зона охраняемого природного ландшафта

**1-1**

## **ЗОНЫ ОХРАНЫ, РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **1. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**

На территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается регламент с особыми требованиями с целью проведения поисковых работ в соответствии с Федеральным законом № 4292-1 от 14 января 1993 г. «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества».

Общий регламент в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

1. Все работы, связанные с углублением в грунт, сопровождаются поисковыми работами по выявлению неизвестных воинских захоронений и непогребенных останков и их перезахоронению в соответствии с Федеральным законом № 4292-1 от 14 января 1993 г. «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества»:

«В целях выявления неизвестных воинских захоронений и непогребенных останков, установления имен погибших или имен пропавших без вести проводится поисковая работа. Она организуется и проводится общественными объединениями, уполномоченными на проведение такой работы.

Порядок проведения поисковой работы определяется настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами, принимаемыми федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а в части захоронения погибших – органами местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Проведение поисковой работы в местах, где велись военные действия, а также вскрытие воинских захоронений в порядке самодеятельной инициативы запрещается.

Захоронение непогребенных останков погибших, обнаруженных в ходе поисковой работы, организуют и проводят органы местного самоуправления.

Перезахоронение останков погибших проводится по решению органов местного самоуправления с обязательным уведомлением родственников погибших, розыск которых осуществляют органы военного управления.

Выявленные воинские захоронения до решения вопроса о принятии их на государственный учет подлежат охране в соответствии с требованиями настоящего Закона».

### **2. Зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)**

На территории зон охраняемого природного ландшафта действует общий регламент.

Общий регламент в границах зон охраняемого природного ландшафта:

1. Не допускается:

а) строительство объектов капитального строительства и реконструкция существующих с изменением их габаритов, за исключением оговоренных в особых требованиях регламента;

б) проведение строительных работ, приводящих к значительному изменению структуры ландшафта;

в) значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию зеленых насаждений в зонах зрительного восприятия объектов культурного наследия;

г) устройство свалок бытовых и промышленных отходов.

2. Допускается:

а) воссоздание утраченных объектов, имеющих историко-культурную ценность при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы;

б) строительные и ремонтные работы, необходимые для функционирования объектов, находящихся на территориях объектов культурного наследия и в границах зон охраны (прокладка инженерных сетей, очистных сооружений и др.), при условии, что после их завершения вид охраняемого ландшафта не будет искажен;

в) установка объектов внешнего благоустройства (малоформатные рекламные конструкции, малые архитектурные формы, информационные знаки), устройство временных стоянок автотранспорта с гравийным покрытием;

г) проведение работ по регенерации ландшафта, благоустройству и озеленению.

3. По согласованию с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия выполняется следующая документация:

а) градостроительная документация (генеральные планы, проекты планировки, градостроительные регламенты).