Приложение

к Решению совета депутатов

муниципального образования Колтушское сельское поселение

Всеволожского муниципального района Ленинградской области

от 31 марта 2014 года № 34

**ИЗМЕНЕНИЯ**

**В «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РАЗМЕТЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ РАЗМЕТЕЛЕВО**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ МЯГЛОВО**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ МАНУШКИНО**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ ХАПО-ОЕ**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ ВИРКИ**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ ТАВРЫ**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ ЁКСОЛОВО**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА МЕСТЕЧКО** **КАРЬЕР-МЯГЛОВО**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ ОЗЕРКИ**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ НОВАЯ ПУСТОШЬ**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ П1**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗОНЫ Д1**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ К3»**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ РЕКРЕАЦИОННОЙ ЗОНЫ Р3**

**Содержание**

[Часть II. Градостроительное зонирование части территории муниципального образования Разметелевское сельское поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах рекреационной зоны Р3 3](#_Toc384043710)

[Глава 7. Карта градостроительного зонирования 3](#_Toc384043711)

[Статья 17. Общие положения 3](#_Toc384043712)

[Статья 18. Карта градостроительного зонирования части территории муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах рекреационной зоны Р3 3](#_Toc384043713)

[Часть III. Градостроительные регламенты на части территории муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах рекреационной зоны Р3 5](#_Toc384043714)

[Глава 8. Общие положения и требования 5](#_Toc384043715)

[Статья 19. Перечень территориальных зон 5](#_Toc384043716)

[Статья 20. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 5](#_Toc384043717)

[Статья 21. Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 6](#_Toc384043718)

[Глава 9. Градостроительные регламенты 8](#_Toc384043719)

[Статья 22. Территориальные зоны объектов туризма, отдыха, досуга и развлечений (ТР3) 8](#_Toc384043720)

[Глава 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий и на территории расположения объектов культурного наследия 10](#_Toc384043721)

[Статья 23. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос 10](#_Toc384043722)

# Часть II. Градостроительное зонирование части территории муниципального образования Разметелевское сельское поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах рекреационной зоны Р3

# Глава 7. Карта градостроительного зонирования

Статья 17. **Общие положения**

1. Карта градостроительного зонирования части территории муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах рекреационной зоны Р3 разработана в соответствии с требованиями статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, указанными в статье 3 настоящих Правил.

2. Карта градостроительного зонирования представляет собой чертёж с отображением границы муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, границы территориальных зон.

Статья 18. **Карта градостроительного зонирования части территории муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах рекреационной зоны Р3**

# ПЗЗ рекреационной зоны Р3

# Часть III. Градостроительные регламенты на части территории муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах рекреационной зоны Р3

# Глава 8. Общие положения и требования

Статья 19. **Перечень территориальных зон**

1. В настоящих Правилах землепользования и застройки установлен следующий перечень территориальных зон -

| Кодовые обозначения | Наименование территориальных зон |
| --- | --- |
|  | **Рекреационные зоны** |
| ТР3 | зоны объектов туризма, отдыха, досуга и развлечений |

Статья 20. **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

5) общественные туалеты;

6) 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 и региональным законодательством.

3. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, местами постоянного и временного хранения автомобилей 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.

4. 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.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленными настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Ленинградской области по строительному надзору и экспертизе.

Статья 21. **Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в соответствии с нормативными документами, указанными в Части IY настоящих Правил.

2. Размеры земельных участков учреждений и предприятий социального и культурно-бытового обслуживания населения принимаются в соответствии с Приложением 9.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры земельных участков».

3. Показатели плотности застройки участков территориальных зон принимаются с учетом требований Приложения Г СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

4. Доля озелененной территории участков принимается в соответствии с п.2.4.33 «Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области».

5. Расстояния между зданиями, крайними строениями и группами строений на участках следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных и экологических требований.

# 6. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений, предприятий, вокзалов, на рекреационных территориях принимается в соответствии с п.3.5.242 «Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области».

# 7. В соответствии с п.12.35 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Приложением В СП 62.13330.2010 «Газораспределительные системы» устанавливаются минимальные расстояния от инженерных сетей до зданий и сооружений -

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Инженерные сети | Расстояние, м, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до | | | | | | | |
| фундаментов зданий и сооружений(1) | фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог | оси крайнего пути железных дорог колеи 1520 мм, но не менее глубины траншей до подошвы насыпи и бровки выемки | бортового камня улицы, дороги (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) | наружной бровки кювета или подошвы насыпи дороги | фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением | | |
| до 1 кВ наружного освещения | св. 1 до 35 кВ | св. 35 до 110 кВ и выше |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Водопровод и напорная канализация | 5 | 3 | 4 | 2 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Самотечная канализация (бытовая и дождевая) | 3 | 1,5 | 4 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Дренаж | 3 | 1 | 4 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Сопутствующий дренаж | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | ‑ | ‑ | ‑ | ‑ |
| Подземные газопроводы распределительной сети давления, МПа (кгс/см2); |  |  |  |  |  |  |  |  |
| низкого до 0,005 (0,05) | 2 | 1 | 3,8 | 1,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| среднего св. 0,005 (0,05) до 0,3 (3) | 4 | 1 | 4,8 | 1,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| высокого: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| св. 0,3 (3) до 0,6 (6) | 7 | 1 | 7,8 | 2,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| св. 0,6 (6) до 1,2 (12) |  |  |  |  |  |  |  |  |
| диаметром до 300 мм | 10 | 1 | 10,8 | 2,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| диаметром от 300 мм | 20 | 1 | 10,8 | 2,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| Тепловые сети: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| от наружной стенки канала, тоннеля | 2 | 1,5 | 4 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| от оболочки бесканальной прокладки | 5 | 1,5 | 4 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Кабели силовые всех напряжений и кабели связи | 0,6 | 0,5 | 3,2 | 1,5 | 1 | 0,5(2) | 5(2) | 10(2) |

(1) кроме зданий закрытых складов категории взрыво-пожароопасности А, Б

(2) относится только к расстояниям от силовых кабелей.

# Глава 9. Градостроительные регламенты

Статья 22. **Территориальные зоны объектов туризма, отдыха, досуга и развлечений (ТР3)**

1. Зоны предназначены для размещения объектов туризма, отдыха, досуга и развлечений, зеленых насаждений (парков, садов, скверов) общего и ограниченного пользования, в зонах допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне и не оказывающих на них негативного воздействия.

2. Основные виды разрешенного использования

| №№ п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства | Общая площадь объекта, м2 |
| --- | --- | --- |
|  | Для размещения центров историко-краеведческого туризма с базами отдыха | - |
|  | Для размещения мотелей, кемпингов | - |
|  | Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п.) без трибун для зрителей | - |
|  | Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений | - |
|  | Для размещения объектов культуры и искусства | - |
|  | Для размещения специальных парков (зоопарков, ботанических садов) | - |
|  | Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков | - |
|  | Для размещения садов, скверов (с возможностью размещения площадок для игр детей, отдыха взрослых и т.п.) | - |
|  | Для размещения парков, лесопарков (с возможностью размещения площадок для игр детей, отдыха взрослых и т.п.) | - |
|  | Для размещения объектов охраны общественного порядка | - |
|  | Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций | - |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования определяются в соответствии с пунктом 1 статьи 20 настоящих Правил.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

| №№ п/п | Наименование показателя | Ед. изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Минимальный размер земельного участка |  | см. п. 2 ст.21 Правил |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 50 |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка садов, скверов, бульваров при площади участка  менее 1 га  от 1 до 5 га  от 5 до 20 га | %  %  % | 5  10  15 |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка парка при площади участка  менее 1 га  от 1 до 5 га  от 5 до 20 га | %  %  % | 5  10  20 |
|  | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями I, II III степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 6\* |
|  | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями I, II, III степени огнестойкости и зданиями II, III, IY степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 8 |
|  | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями II, III, IY степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 10 |
|  | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями II, III, IY степени огнестойкости и зданиями III, IY, Y степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 12 |
|  | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями IY, IY степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 15 |
|  | Максимальное расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения для зданий высотой не более 28 метров при обеспечении нормативной инсоляции | м | 8 |
|  | Максимальная высота здания | м | 20 |

\* противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями I и II степеней огнестойкости допускается уменьшать до 3,5 метра при условии, что стена более высокого здания, сооружения и строения, расположенная напротив другого здания, сооружения и строения, является противопожарной 1-го типа

# Глава 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах **с особыми условиями использования территорий и на территории расположения объектов культурного наследия**

Статья 23. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

1. В целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

2. Размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос для объектов водного фонда устанавливаются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации –

1) ширина водоохранной зоны ручьев при протяженности до десяти километров – 50 м;

2) ширина прибрежной защитной полосы при уклоне берега водного объекта три и более градуса – 50 м.

3. В границах водоохранной зоны устанавливается следующий режим и ограничения использования -

# 1) запрещается использование сточных вод для удобрения почв;

# 2) запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

# 3) запрещается осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

# 4) запрещается движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

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

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными для водоохранных зон ограничениями дополнительно устанавливаются следующие ограничения использования -

1) запрещается распашка земель;

2) запрещается размещение отвалов размываемых грунтов;

3) запрещается выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5. В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вдоль береговой линии водных объектов общего пользования устанавливается полоса земли (береговая полоса), предназначенная для общего пользования шириной для ручьев протяженностью не более 10 км –5 м. Каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования посредством передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.