Приложение

к Решению совета депутатов

муниципального образования Колтушское сельское поселение

Всеволожского муниципального района Ленинградской области

от 31 марта 2014 года № 32

**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**

**Содержание**

[Часть II. Градостроительное зонирование части территории муниципального образования Разметелевское сельское поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах общественно-деловой зоны Д1 3](#_Toc384042387)

[Глава 7. Карта градостроительного зонирования 3](#_Toc384042388)

[Статья 17. Общие положения 3](#_Toc384042389)

[Статья 18. Карта градостроительного зонирования части территории муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах общественно-деловой зоны Д1 3](#_Toc384042390)

[Часть III. Градостроительные регламенты на части территории муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах общественно-деловой зоны Д1 5](#_Toc384042391)

[Глава 8. Общие положения и требования 5](#_Toc384042392)

[Статья 19. Перечень территориальных зон 5](#_Toc384042393)

[Статья 20. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 5](#_Toc384042394)

[Статья 21. Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 6](#_Toc384042395)

[Глава 9. Градостроительные регламенты 8](#_Toc384042396)

[Статья 22. Территориальные зоны делового и общественного назначения (ТД1) 8](#_Toc384042397)

# Часть II. Градостроительное зонирование части территории муниципального образования Разметелевское сельское поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах общественно-деловой зоны Д1

# 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 общественно-деловой зоны Д1 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 общественно-деловой зоны Д1**

# ПЗЗ общественно-деловой зоны Д1

# Часть III. Градостроительные регламенты на части территории муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах общественно-деловой зоны Д1

# 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 |
| --- | --- |
|  | **Общественно-деловые зоны** |
| ТД1 | зоны делового и общественного назначения |

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 делового и общественного назначения (ТД1)**

1. Зоны предназначены для размещения объектов административного, делового и общественного назначения, 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 бизнес-центров, офисных центров | - |

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 | % | 100 |
|  | Минимальный отступ зданий от красной линии | м | 8 |
|  | 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