Проект

Приложение

к приказу Комитета

градостроительной политики

Ленинградской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_

1. В оглавлении части II главы 11:

1.1. После статьи 50.3 «Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1000 м2, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на вновь осваиваемых территориях (виды разрешенного использования и предельные параметры).» дополнить абзацем следующего содержанием: «Статья 50.3.1. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с земельными участками не менее 1000 кв. м, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на вновь осваиваемых территориях»;

1.2. Наименование статьи 57 изложить в следующей редакции: «Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны объектов культурного наследия»;

1.3. После статьи 60 «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах придорожных полос автомобильных дорог» дополнить абзацами следующего содержания:

«Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны объектов электроэнергетики

Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны трубопроводов (газопроводов)».

1. Главу 11 дополнить статьей 50.3.1 следующего содержания:

«**Статья 50.3.1. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с земельными участками не менее   
1000 кв. м, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на вновь осваиваемых территориях.**

1. Кодовое обозначение территориальной зоны – ТЖ2.1-2.

2. Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Бытовое обслуживание <\*> | 3.3 |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <\*> | 3.4.1 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях <\*> | 5.1.2 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка <\*> | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
|  | Ведение огородничества | 13.1 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг <\*> | 3.1.2 |
|  | Оказание социальной помощи населению <\*> | 3.2.2 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности <\*> | 3.6.1 |
|  | Магазины <\*> | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность <\*> | 4.5 |
|  | Общественное питание <\*> | 4.6 |
|  | Размещение объектов связи <\*> | 6.8 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Не установлены | – |
| <\*> Объекты видов разрешенного использования, отмеченных знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территорией общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. | | |

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

| №  п/п | Вид разрешенного использования  земельного участка (код) | Предельные значения | |
| --- | --- | --- | --- |
| Минимальные | Максимальные |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь, кв. м | | |
|  | 2.1 | 1000 | 2000 |
|  | 13.1 | 100 | 1000 |
|  | 3.3, 3.1.2, 3.2.2, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 6.8, 4.9.2, 5.1.2, 8.3 | В соответствии со статьей 39 настоящих Правил | |
|  | 3.1.1, 12.0, 12.0.1, 12.0.2 | Не подлежат установлению | |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | | |
|  | 2.1, 3.3, 3.1.2, 3.2.2, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 3 | |
|  | 4.9.2, 12.0.2, 13.1 | 0 | |
|  | 3.1.1, 12.0, 12.0.1, 6.8, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.1, 3.3, 3.1.2, 3.2.2, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2, 8.3 | Не подлежат установлению | 15 |
|  | 4.9.2, 12.0.2, 13.1 | 0 | |
|  | 3.1.1, 12.0, 12.0.1, 6.8 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый  как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена,  ко всей площади земельного участка, % | | |
|  | 2.1 | 30 | |
|  | 3.3, 3.1.2, 3.2.2, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 40 | |
|  | 4.9.2, 12.0.2, 13.1 | 0 | |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 12.0, 12.0.1, 6.8, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.1 | 3 | |
|  | 3.3, 3.1.2, 3.2.2, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 2 | |
|  | 4.9.2, 12.0.2, 13.1 | 0 | |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 12.0, 12.0.1, 6.8, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м | | |
|  | 3.3, 3.1.2, 3.2.2, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 300 | |
|  | Максимальный класс опасности объектов капитального строительства по санитарной классификации | V | |
|  | Минимальная площадь озеленения земельных участков, кв. м | | |
| 8.1 | 2.1, 3.3, 3.1.2, 3.2.2, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 40 | |
| 8.2 | 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 4.9.2, 12.0, 12.0.1, 6.8, 8.3, 12.0.2, 13.1 | Не подлежат установлению | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства  
в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами, указаны в главе 12 настоящих Правил.».

3. В абзаце четвертом пункта 1 «Минимальная площадь земельных участков» основных параметров градостроительных регламентов статьи 50.1 главы 11 цифру «400» заменить цифрой «1000».

4. В абзаце втором пункта 1 «Минимальная площадь земельных участков» основных параметров градостроительных регламентов статьи 50.2 главы 11 цифру «400» заменить цифрой «1000».

5. В абзаце третьем пункта 1 «Минимальная площадь земельных участков» основных параметров градостроительных регламентов статьи 50.4 главы 11 цифру «400» заменить цифрой «1000».

6. В статье 51.2 главы 11:

6.1. « I. Основные виды разрешенного использования: изложить в следующей редакции:

«I. Основные виды разрешенного использования:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| --- | --- | --- |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Общежития | 3.2.4 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |

».

6.2. «II. Условно разрешенные виды: изложить в следующей редакции:

«II. Условно разрешенные виды:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| --- | --- | --- |
|  | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 |
|  | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

».

7. В статье 56.2 главы 11:

7.1. «I. Основные виды разрешенного использования: изложить в следующей редакции:

«I. Основные виды разрешенного использования:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| --- | --- | --- |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Парки культуры и отдыха | 3.6.2 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |

».

7.2. «II. Условно разрешенные виды использования: изложить  
в следующей редакции:

«II. Условно разрешенные виды использования:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| --- | --- | --- |
| 1 | Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 |

».

8. Статью 57 главы 12 части II изложить в следующей редакции:

«**Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны объектов культурного наследия**

Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», а так же режимами использования земельных участков и требованиями к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Гостилицкого сельского поселения.

**Объект культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль», XVII-XIX вв. (Ленинградская область), включенный в Список всемирного наследия.**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства  
в границах зон охраны объекта культурного наследия определены приказом Минкультуры России от 19.04.2022 № 609 «Об установлении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль», XVIII - XIX вв. (Ленинградская область), включенного в Список всемирного наследия, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

**I. Охранная зона - ОЗ**

1. Разрешается:

1.1. Благоустройство территории, размещение малых архитектурных форм - скамеек, урн, фонарей.

1.2. Озеленение территории по специально разработанным проектам с применением естественных материалов (посев многолетних трав), выкашивание газонов, санитарная рубка деревьев (прочистка, прореживание, уборка сухостоя).

1.3. Ремонт автомобильных дорог.

1.4. Организация подъезда экскурсионного транспорта.

1.5. Устройство специально оборудованных мест для сбора мусора.

1.6. Ремонт существующих объектов инженерной инфраструктуры.

1.7. Установка информационных надписей, указателей и знаков, относящихся к объекту культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль», XVIII - XIX вв.

2. Запрещается:

2.1. Деятельность, нарушающая основной панорамный обзор объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль», XVIII - XIX вв.

2.2. Строительство объектов капитального строительства.

2.3. Прокладка новых наземных и воздушных инженерных коммуникаций, в том числе линий высоковольтных передач.

2.4. Посадка высокорослых деревьев, закрывающих композицию объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль», XVIII - XIX вв.

2.5. Размещение рекламных конструкций, не связанных с популяризацией объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль», XVIII - XIX вв.

2.6. Возведение ограждений.

**II. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1**

3. Разрешается:

3.1. Строительство, реконструкция существующих зданий и сооружений, улично-дорожной сети, благоустройство, озеленение территорий.

3.2. Снос или визуальная нейтрализация диссонирующих объектов с применением зеленых кулис, изменение их объемно-пространственного решения для адаптации к окружающей среде.

3.3. Строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений с применением скатных крыш, с высотными параметрами разрешенного строительства 10 м от уровня земли до верхней отметки кровли, с отдельными архитектурными акцентами до 12 м.

3.4. Процент застройки участка - не более 15%.

4. Запрещается:

4.1. Строительство и размещение объектов, создающих грузовые потоки, загрязняющих воздушный и водный бассейны.

**III. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2**

5. Разрешается:

5.1. Строительство, реконструкция существующих зданий и сооружений, улично-дорожной сети, благоустройство и озеленение территории.

5.2. Снос, нейтрализация диссонирующих объектов с применением зеленых кулис, изменение их объемно-пространственного решения для адаптации к окружающей среде.

5.3. Строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений с применением скатных крыш, с высотными параметрами разрешенного строительства 10 м от уровня земли до верхней отметки кровли (участки ЗРЗ 2-1 и ЗРЗ 2-3).

5.4. Строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений с применением скатных крыш, с высотными параметрами разрешенного строительства 15 м от уровня земли до верхней отметки кровли (участок ЗРЗ 2-2).

**IV. Зона охраняемого природного ландшафта - ЗОЛ**

6. Разрешается:

6.1. Проведение инженерно-строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль», XVIII - XIX вв. (прокладка инженерных сетей, очистных сооружений и подобное), с последующей рекультивацией нарушенных земель.

6.2. Размещение плоскостных спортивных сооружений.

6.3. Установка объектов благоустройства (малые архитектурные формы, информационные знаки).

6.4. Устройство временных стоянок автотранспорта с использованием гравийного покрытия.

6.5. Проведение работ по регенерации исторического ландшафта, благоустройству и озеленению.

6.6. Снос (демонтаж) диссонирующих зданий, строений и сооружений с последующей регенерацией ландшафта.

7. Запрещается:

7.1. Строительство капитальных зданий и сооружений, реконструкция с увеличением габаритов.

7.2. Проведение инженерных ремонтных работ, приводящих к изменению ландшафта.

7.3. Изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию зеленых насаждений в зонах зрительного восприятия объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль», XVIII - XIX вв.

7.4. Устройство свалок бытовых и промышленных отходов.».

9. Главу 12 части II дополнить статьей 61 следующего содержания:

«**Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны объектов электроэнергетики**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны объектов электроэнергетики устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон объектов электроэнергетики осуществляется в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».».

10. Главу 12 части II дополнить статьей 62 следующего содержания:

«**Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны трубопроводов (газопроводов)**

1. Охранная зона устанавливается вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон газораспределительной сети устанавливаются в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Правила охраны магистральных газопроводов утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах».

11. На карте градостроительного зонирования территории н.п. Гостилицы:

11.1. Установить границы территориальной зоны «жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с земельными участками не менее 1000 кв. м, с включением объектов социально-культурного  
и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан,  
с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на вновь осваиваемых территориях» ТЖ2.1-2.

11.2. Отобразить границы объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль», XVII-XIX вв. (Ленинградская область), включенного в Список всемирного наследия.

11.3. Отобразить границы зон с особыми условиями использования территорий:

1. охранная зона объектов электроэнергетики;
2. охранная зона трубопроводов (газопроводов);
3. охранные зоны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль», XVIII-XIX вв. (Ленинградская область), включенного в Список всемирного наследия:

* охранная зона (ОЗ);
* зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1-1);
* зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1-2);
* зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 2-1);
* зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 2-2);
* зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 2-3);
* зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ 1-1);
* зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ 1-2).

12. Дополнить приложение «Сведения о границах территориальных зон» Правил землепользования и застройки муниципального образования Гостилицкое сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области описанием местоположения границ территориальной зоны «жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с земельными участками не менее 1000 кв. м, с включением объектов социально-культурного  
и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан,  
с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на вновь осваиваемых территориях» ТЖ2.1-2.