ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ 4](#_Toc140746053)

[ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 4](#_Toc140746054)

[Статья 17. Состав и содержание карты градостроительного зонирования 4](#_Toc140746055)

[Статья 18. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования 4](#_Toc140746056)

[ГЛАВА 9. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 5](#_Toc140746057)

[Статья 19. Перечень зон с особыми условиями использования территорий 5](#_Toc140746058)

[Статья 20. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий 5](#_Toc140746059)

[ГЛАВА 10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 6](#_Toc140746060)

[Статья 21. Общие положения о градостроительных регламентах 6](#_Toc140746061)

[Статья 22. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков  
и объектов капитального строительства 8](#_Toc140746062)

[Статья 23. Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 9](#_Toc140746063)

[ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 12](#_Toc140746064)

[Статья 24. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ.1.02.2) 12](#_Toc140746065)

[Статья 25. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ.1.06) 14](#_Toc140746066)

[Статья 26. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ТЖ.3.08.2) 15](#_Toc140746067)

[Статья 27. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ТЖ.3.08.3) 19](#_Toc140746068)

[Статья 28. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ТЖ.3.08.4) 23](#_Toc140746069)

[Статья 29. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ТЖ. 4.08.2.1.) 27](#_Toc140746070)

[Статья 30. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ТЖ.4.08.2.2.) 32](#_Toc140746071)

[Статья 31. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ТЖ.4.08.4) 37](#_Toc140746072)

[Статья 32. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ТЖ.5.08.3) 41](#_Toc140746073)

[Статья 33. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ТЖ.5.08.5) 46](#_Toc140746074)

[Статья 34. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ТЖ.5.08.6) 50](#_Toc140746075)

[Статья 35. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ТЖ.5.08.7) 54](#_Toc140746076)

[Статья 36. Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД.1.05.1) 58](#_Toc140746077)

[Статья 37. Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД.1.08.3) 63](#_Toc140746078)

[Статья 38. Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД. 1.08.9) 67](#_Toc140746079)

[Статья 39. Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД.1.08.13) 71](#_Toc140746080)

[Статья 40. Смешанная зона (ТД.3.05.2) 75](#_Toc140746081)

[Статья 41. Производственная зона (ТП.3.00) 80](#_Toc140746082)

[Статья 42. Зона транспортной инфраструктуры (ТТ.2.08) 82](#_Toc140746083)

[ГЛАВА 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ В СООТВЕТСТВИИ  
С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 85](#_Toc140746084)

[Статья 43. Общие положения 85](#_Toc140746085)

[Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитной зоне объекта культурного наследия 87](#_Toc140746086)

[Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне объектов электроэнергетики 87](#_Toc140746087)

[Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах придорожных полос автомобильных дорог 87](#_Toc140746088)

[Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов  
и нефтепродуктопроводов) 88](#_Toc140746089)

[Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне линий и сооружений связи 89](#_Toc140746090)

[Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос 89](#_Toc140746091)

[Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне 90](#_Toc140746092)

[Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети 91](#_Toc140746093)

[Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов 92](#_Toc140746094)

[Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне тепловых сетей 92](#_Toc140746095)

[Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах приаэродромной территории 93](#_Toc140746096)

[ГЛАВА 13. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ИЛИ ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ 93](#_Toc140746097)

[Статья 55. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты  
не устанавливаются 93](#_Toc140746098)

**ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

**ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Статья 17. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

Настоящие Правила включают в себя карту градостроительного зонирования, на которой установлены границы территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования отображены границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области  
(далее – муниципальное образование), границы территорий объектов культурного наследия, границы зон с особыми условиями использования территорий,  
территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

**Статья 18. Перечень территориальных зон, установленных  
на карте градостроительного зонирования**

Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования, приведен в таблице 18.1.

Таблица 18.1

| № п/п | Кодовое обозначение | Наименование территориальной зоны |
| --- | --- | --- |
| **Жилые зоны** | | |
|  | ТЖ.1.02.2 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ.1.02.2) |
|  | ТЖ.1.06 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ.1.06) |
|  | ТЖ.3.08.2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ТЖ.3.08.2) |
|  | ТЖ.3.08.3 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ТЖ.3.08.3) |
|  | ТЖ.3.08.4 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ТЖ.3.08.4) |
|  | ТЖ.4.08.2.1 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ТЖ.4.08.2.1) |
|  | ТЖ.4.08.2.2 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ТЖ.4.08.2.2) |
|  | ТЖ.4.08.4 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ТЖ.4.08.4) |
|  | ТЖ.5.08.3 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ТЖ.5.08.3) |
|  | ТЖ.5.08.5 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ТЖ.5.08.5) |
|  | ТЖ.5.08.6 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ТЖ.5.08.6) |
|  | ТЖ.5.08.7 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ТЖ.5.08.7) |
| **Общественно-деловые зоны** | | |
|  | ТД.1.05.1 | Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД.1.05.1) |
|  | ТД.1.08.3 | Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД.1.08.3) |
|  | ТД.1.08.9 | Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД.1.08.9) |
|  | ТД.1.08.13 | Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД.1.08.13) |
|  | ТД.3.05.2 | Смешанная зона (ТД.3.05.2) |
| **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | | |
|  | ТП.3.00 | Производственная зона (ТП.3.00) |
|  | ТТ.2.08 | Зона транспортной инфраструктуры (ТТ.2.08) |

**ГЛАВА 9. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

**Статья 19. Перечень зон с особыми условиями использования территорий**

Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования, приведен в таблице 19.1.

Таблица 19.1

| № п/п | Кодовое обозначение | Наименование зоны с особыми условиями использования территорий |
| --- | --- | --- |
|  | Н-1 | Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) |
|  | Н-2 | Придорожные полосы автомобильных дорог |
|  | Н-3 | Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов) |
|  | Н-4 | Охранная зона линий и сооружений связи |
|  | Н-5 | Санитарно-защитная зона |
|  | Н-6 | Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети |
|  | Н-7 | Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов) |
|  | Н-8 | Охранная зона тепловых сетей |
|  | Н-9 | Водоохранная зона |
|  | Н-10 | Прибрежная защитная полоса |
|  | Н-11 | Защитная зона объекта культурного наследия |
|  |  | Приаэродромная территория |

**Статья 20. Осуществление землепользования и застройки  
в зонах с особыми условиями использования территорий**

1. В случае если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка и (или) объекта капитального строительства определяется градостроительными регламентами, указанными в части III настоящих Правил,  
   и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут быть изменены в результате хозяйственной или иной деятельности по основаниям, предусмотренным санитарными правилами и нормами, либо по иным основаниям, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ГЛАВА 10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 21. Общие положения о градостроительных регламентах**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.
2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:
3. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
4. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
5. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
6. видов территориальных зон;
7. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
8. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков  
   и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:
9. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
10. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
11. требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;
12. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
13. расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур  
    и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности  
    по комплексному развитию территории.
14. В градостроительных регламентах виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются с учетом: законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, сводов правил, санитарных норм и правил.
15. 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.
16. Действие градостроительного регламента не распространяется  
    на земельные участки:
17. 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 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;
18. в границах территорий общего пользования;
19. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
20. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
21. 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 и территорий опережающего социально-экономического развития.
22. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.
23. Часть территории муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области включена в состав особо охраняемых природных территорий регионального значения (далее – ООПТ) памятника природы регионального значения «Колтушские высоты».

Границы ООПТ, занятой памятником природы регионального значения «Колтушские высоты», паспорт объекта, режим особой охраны ООПТ утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 30.12.2015 № 536  
«О памятнике природы регионального значения «Колтушские высоты».

В настоящих Правилах учтены положения схемы территориального планирования Ленинградской области в области организации, охраны  
и использования особо охраняемых природных территорий, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 25.01.2022 № 41  
«Об утверждении схемы территориального планирования Ленинградской области  
в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий», о планируемом размещении ООПТ регионального значения – государственного природного заказника «Ржевский лесопарк и Ковалевский лес» (кластерного типа, состоит из трех участков: (1) – «Ковалевский лес и долина реки Лубьи», (2) – «Кудровский лес», (3) – «Ржевский лесопарк»).

Использование земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территориях регионального значения, планируемых  
к размещению на территории Ленинградской области определяется в соответствии  
с положениями части 8 настоящей статьи.

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их  
   в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
2. Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в части 10 настоящей статьи 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.

1. В случае если использование указанных в части 10 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно 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.

**Статья 22. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
2. основные виды разрешенного использования;
3. условно разрешенные виды использования;
4. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только  
   в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
5. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства определяются описанием вида разрешенного использования земельного участка, на котором планируется их размещение.
6. Описание видов разрешенного использования земельных участков, установленных в градостроительных регламентах для соответствующих территориальных зон, определено в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
7. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков  
   и объектов капитального строительства допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования  
   и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними  
   в границах земельных участков основных и(или) условно разрешенных видов использования.
8. Реализация объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) возможна в случае их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки – детскими садами и школами (код 3.5.1).

Возможность обеспечения объектами обслуживания жилой застройки подтверждается наличием одного из следующих документов:

* утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки при условии что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;
* утвержденной Адресной инвестиционной программы, предусматривающей размещение объектов обслуживания жилой застройки;
* документа, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по созданию объектов обслуживания жилой застройки.

**Статья 23. Общие требования к предельным размерам земельных участков  
и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
2. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
3. предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений[[1]](#footnote-1);
4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
   1. Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительных регламентах установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* максимальная или предельная этажность зданий, строений, сооружений;
* минимальный отступ от красных линий улиц и проездов до объектов капитального строительства;

2.1. Одновременно с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительных регламентах установлены общие требования к размерам санитарно-защитных зон, а также к максимальной доле суммы площадей земельных участков под размещение жилой застройки от площади квартала, в котором расположены эти земельные участки, при обязательной подготовке документации по планировке территории  
в границах не менее территории такого квартала, не относящиеся к иным предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

* 1. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования определяются предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства основных и (или) условно разрешенных видов использования, для обеспечения функционирования которых они предусмотрены, если иное не установлено градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.
  2. Суммарная площадь частей земельного участка, застроенных объектами капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования,  
     не должна превышать 20 % от суммарной площади частей земельного участка, застроенных объектами капитального строительства основных видов разрешенного использования и (или) условно разрешенных видов использования.
  3. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков на земельных участках с видами разрешенного использования, перечисленными в таблице 23.1 настоящих Правил, возведение объектов капитального строительства не предусмотрено.

Таблица 23.1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | 4.9.2 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | 7.2.3 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |

* 1. Для земельных участков с видами разрешенного использования, перечисленными в таблице 23.1 настоящих Правил, устанавливаются следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 0 м;
2. предельное количество этажей зданий, строений, сооружений: 0 этажей;
3. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 0 %.
   1. Для земельных участков с видами разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0), «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) не подлежат установлению:
4. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков (площадь земельных участков);
5. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
6. предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;
7. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

**ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 24. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ.1.02.2)**

1. Кодовое обозначение территориальной зоны – ТЖ.1.02.2.
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 |
|  | 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 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 |
|  | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | 600 | 2500 |
|  | 3.3, 4.6, 4.9.1.3, 4.9.1.4 | 1000 | 5000 |
|  | 4.4 | Не подлежат установлению | 1000 |
|  | 3.1.1, 5.1.3, 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, 4.4, 4.6, 4.9.1.3, 4.9.1.4 | 3 | |
|  | 3.1.1 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.1 | Не подлежат установлению | 4 |
|  | 3.3, 4.4, 4.6, 4.9.1.3, 4.9.1.4 | Не подлежат установлению | 2 |
|  | 3.1.1 | 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 | 20 | |
|  | 3.3, 4.4, 4.6, 4.9.1.3, 4.9.1.4 | 50 | |
|  | 3.1.1 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.1 | 3 | |
|  | 3.3, 4.4, 4.6, 4.9.1.3, 4.9.1.4 | 1 | |
|  | 3.1.1 | Не подлежат установлению | |

1. 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.

**Статья 25. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ.1.06)**

* 1. Кодовое обозначение территориальной зоны – ТЖ.1.06.
  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 |
|  | Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | 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 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Магазины | 4.4 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

* 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
     (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | 600 | 2500 |
|  | 3.3 | 1000 | 5000 |
|  | 4.4 | Не подлежат установлению | 1000 |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 3.6.1, 5.1.3, 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, 3.4.1, 3.6.1, 4.4 | 3 | |
|  | 3.1.1 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.1 | Не подлежат установлению | 4 |
|  | 3.3, 4.4 | Не подлежат установлению | 2 |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 3.6.1 | 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 | 20 | |
|  | 3.3, 4.4 | 50 | |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 3.6.1 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.1 | 3 | |
|  | 3.3, 4.4 | 1 | |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 3.6.1 | Не подлежат установлению | |

* 1. 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.

**Статья 26. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ТЖ.3.08.2)**

* 1. Кодовое обозначение территориальной зоны – ТЖ.3.08.2.
  2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | 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 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Магазины | 4.4 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

* 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
     (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.4 | Не подлежат установлению | 5000 |
|  | 2.1.1, 3.1.1, 3.5.1, 5.1.3, 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 | | |
|  | 2.1.1, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.5.1, 4.4 | 3 | |
|  | 3.1.1 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.1.1, 2.7.1 | Не подлежат установлению | 5 |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.4 | Не подлежат установлению | 4 |
|  | 3.1.1, 3.5.1 | 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, % | | |
|  | 2.1.1 | 40 | |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.4 | 60 | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.5.1 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.1.1 | 4 <\*> | |
|  | 2.7.1 | 4 | |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.4 | 3 | |
|  | 3.1.1 | Не подлежат установлению | |
| <\*> Предельное количество жилых этажей здания не может превышать значения этажности. | | | |

* 1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

* 1. 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.

**Статья 27. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ТЖ.3.08.3)**

1. Кодовое обозначение – ТЖ.3.08.3.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Не установлены | – |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.4, 4.6 | Не подлежат установлению | 5000 |
|  | 2.1.1, 3.1.1, 3.5.1, 8.3, 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 | | |
|  | 2.1.1, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.5.1, 4.4, 4.6 | 3 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.1.1, 2.7.1 | Не подлежат установлению | 5 |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.4, 4.6 | Не подлежат установлению | 4 |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | 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, % | | |
|  | 2.1.1 | 40 | |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.4, 4.6 | 60 | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.1.1 | 4 <\*> | |
|  | 2.7.1 | 4 | |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.4, 4.6 | 3 | |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
| <\*> Предельное количество жилых этажей здания не может превышать значения этажности. | | | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 28. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ТЖ.3.08.4)**

1. Кодовое обозначение – ТЖ.3.08.4.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Не установлены | – |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 5000 |
|  | 2.1.1, 2.7.1, 3.1.1, 3.5.1, 4.4, 5.1.3, 8.3, 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 | | |
|  | 2.1.1, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.4, 5.1.2 | 3 | |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.1.1, 2.7.1, 4.4 | Не подлежат установлению | 5 |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 4 |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | 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, % | | |
|  | 2.1.1 | 40 | |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.4, 5.1.2 | 60 | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.1.1, | 4 <\*> | |
|  | 2.7.1, 4.4 | 4 | |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 5.1.2 | 3 | |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
| <\*> Предельное количество жилых этажей здания не может превышать значения этажности. | | | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 29. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ТЖ. 4.08.2.1.)**

1. Кодовое обозначение – ТЖ.4.08.2.1.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Общежития | 3.2.4 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
|  | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
|  | Проведение научных исследований | 3.9.2 |
|  | Проведение научных испытаний | 3.9.3 |
|  | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
|  | Деловое управление | 4.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Дома социального обслуживания | 3.2.1 |
|  | Государственное управление | 3.8.1 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
|  | Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 |
|  | Склад | 6.9 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | |
|  | 2.5, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.8.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 4.9.2, 5.1.2, 5.1.3, 8.3, 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 | | |
|  | 2.5, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.8.1, 5.1.2 | 3 | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 6.9, 8.3 | 0 | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.5 | 6 | 9 |
|  | 3.4.1, 3.4.2, 3.9.2, 3.9.3 | Не подлежат установлению | 8 |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.5.1, 3.5.2, 3.6.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 5.1.2, 6.9 | Не подлежат установлению | 6 |
|  | 3.1.1, 8.3 | 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, % | | |
|  | 2.5 | 40 | |
|  | 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.3, 3.5.1, 3.5.2, 3.8.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 5.1.2 | 65 | |
|  | 3.1.1 | 100 | |
|  | 2.7.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.5 | 5 | 8 <\*> |
|  | 3.4.1, 3.4.2, 3.9.2, 3.9.3 | Не подлежат установлению | 7 |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.5.1, 3.5.2, 3.6.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 5.1.2, 6.9 | Не подлежат установлению | 5 |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
| <\*> Предельное количество жилых этажей здания не может превышать значения этажности. | | | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 30. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ТЖ.4.08.2.2.)**

1. Кодовое обозначение – ТЖ.4.08.2.2.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Дома социального обслуживания | 3.2.1 |
|  | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Общежития | 3.2.4 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
|  | Государственное управление | 3.8.1 |
|  | Деловое управление | 4.1 |
|  | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | | |
|  | 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.6.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 4.9.2, 8.3 | Не подлежат установлению | 5000 | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 5.1.2, 5.1.3, 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 | | | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 5.1.2 | 3 | | |
|  | 3.1.1, 8.3 | 0 | | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | | |
|  | 2.5 | Не подлежат установлению | | 10 |
|  | 2.6 | Не подлежат установлению | | 13 |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.6.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 5.1.2 | Не подлежат установлению | | 7 |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 8.3 | 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, % | | | |
|  | 2.5, 2.6 | 40 | | |
|  | 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.6.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1.2 | 65 | | |
|  | 3.1.1 | 100 | | |
|  | 2.7.1, 3.4.1, 3.5.1, 4.9, 8.3 | Не подлежат установлению | | |
|  | Предельная этажность зданий, строений, сооружений | | | |
|  | 2.5 | 5 | | 8 <\*> |
|  | 2.6 | 9 | | 12 <\*\*> |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.6.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 5.1.2 | Не подлежат установлению | | 5 |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | | |
| <\*> Предельное количество жилых этажей здания не может превышать значения этажности.  <\*\*> Увеличение количества этажей зданий, строений, сооружений и максимальной этажности зданий, строений, сооружений вида разрешенного использования с кодом 2.6 допускается на основании разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии с требованиями пункта 3.1.8 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83, при условии значений максимальной этажности – не более 15 этажей. Предельное количество жилых этажей здания не может превышать значения этажности. | | | | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 31. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ТЖ.4.08.4)**

1. Кодовое обозначение – ТЖ.4.08.4.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Общежития | 3.2.4 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Государственное управление | 3.8.1 |
|  | Деловое управление | 4.1 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.8.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9.2, 8.3 | Не подлежат установлению | 5000 |
|  | 2.5, 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 5.1.2, 5.1.3, 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 | | |
|  | 2.5, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.8.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 3 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.5 | Не подлежат установлению | 10 |
|  | 2.7.1, 3.2.4 | Не подлежат установлению | 8 |
|  | 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.8.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 5 |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 8.3 | 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, % | | |
|  | 2.5 | 40 | |
|  | 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.8.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 65 | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.5 | Не подлежат установлению | 8 <\*> |
|  | 2.7.1 | Не подлежат установлению | 6 |
|  | 3.2.4 | Не подлежат установлению | 8 |
|  | 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.8.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 4 |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
| <\*> Предельное количество жилых этажей здания не может превышать значения этажности. | | | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 32. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ТЖ.5.08.3)**

1. Кодовое обозначение – ТЖ.5.08.3.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Государственное управление | 3.8.1 |
|  | Деловое управление | 4.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Не установлены | – |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  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 | | |
|  | 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, 8.3, 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 | | |
|  | 2.6, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 3 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.6 | Не подлежат установлению | 13 |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 9 |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | 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, % | | |
|  | 2.6 | 40 | |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 65 | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.6 | 9 | 12 <\*> |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 8 <\*> |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
| <\*> Предельное количество жилых этажей здания не может превышать значения этажности. | | | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 33. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ТЖ.5.08.5)**

1. Кодовое обозначение – ТЖ.5.08.5.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Государственное управление | 3.8.1 |
|  | Деловое управление | 4.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Не установлены | – |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  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 | | |
|  | 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, 8.3, 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 | | |
|  | 2.6, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 3 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.6 | Не подлежат установлению | 13 |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 9 |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | 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, % | | |
|  | 2.6 | 40 | |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 65 | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.6 | 9 | 12 <\*> |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 8 <\*> |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
| <\*> Предельное количество жилых этажей здания не может превышать значения этажности. | | | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* применение штукатурки на фасадах,
* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 34. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ТЖ.5.08.6)**

1. Кодовое обозначение – ТЖ.5.08.6.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
|  | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Не установлены | – |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, 8.3, 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 | | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 3 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.6 | Не подлежат установлению | 13 |
|  | 2.5, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 9 |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | 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, % | | |
|  | 2.5, 2.6 | 40 | |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 65 | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.6 | 9 | 12 <\*> |
|  | 2.5 | 5 | 8 <\*> |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 8 |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
| <\*> Предельное количество жилых этажей здания не может превышать значения этажности. | | | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* применение штукатурки на фасадах,
* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 35. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ТЖ.5.08.7)**

1. Кодовое обозначение – ТЖ.5.08.7.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
|  | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Не установлены | – |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, 8.3, 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 | | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 3 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.6 | Не подлежат установлению | 13 |
|  | 2.5, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 9 |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | 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, % | | |
|  | 2.5, 2.6 | 40 | |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | 65 | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.6 | 9 | 12 <\*> |
|  | 2.5 | 5 | 8 <\*> |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 8 |
|  | 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
| <\*> Предельное количество жилых этажей здания не может превышать значения этажности. | | | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* применение штукатурки на фасадах,
* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* здания или сооружения должны иметь террасированную застройку в сторону понижения этажности соседних кварталов застройки,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 36. Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД.1.05.1)**

1. Кодовое обозначение – ТД.1.05.1.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Деловое управление | 4.1 |
|  | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
|  | Рынки | 4.3 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 |
|  | Обеспечение дорожного отдыха | 4.9.1.2 |
|  | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 |
|  | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Не установлены | – |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.9.2, 8.3, 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 | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4 | 3 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4 | Не подлежат установлению | 9 |
|  | 3.1.1, 8.3 | 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, % | | |
|  | 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4 | 60 | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4 | 8 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 37. Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД.1.08.3)**

1. Кодовое обозначение – ТД.1.08.3.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Деловое управление | 4.1 |
|  | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Не установлены | – |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.3, 3.6.1, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9.2, 8.3, 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 | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.3, 3.6.1, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9 | 3 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9 | Не подлежат установлению | 9 |
|  | 3.1.1, 3.6.1, 8.3 | 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, % | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.3, 3.6.1, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6 | 80 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9 | 8 | |
|  | 3.1.1, 3.6.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 38. Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД. 1.08.9)**

1. Кодовое обозначение – ТД.1.08.9.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 |
|  | Государственное управление | 3.8.1 |
|  | Деловое управление | 4.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | 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 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.7.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5,  4.6, 4.9, 4.9.2, 5.1.1, 5.1.2, 8.3, 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 | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.7.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5,  4.6, 4.9, 5.1.1, 5.1.2 | 3 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.3, 3.7.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 5.1.1, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 9 |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 8.3 | 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, % | | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.7.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 5.1.1, 5.1.2, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.3, 3.7.1, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 5.1.1, 5.1.2 | 8 | |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 39. Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД.1.08.13)**

1. Кодовое обозначение – ТД.1.08.13.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Деловое управление | 4.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Рынки | 4.3 |
|  | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
|  | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.2, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 8.3, 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 | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.4 | 3 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 5.1.1, 5.1.2 | Не подлежат установлению | 9 |
|  | 3.1.1, 5.1.4, 8.3 | 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, % | | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.4, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 5.1.1, 5.1.2 | 8 | |
|  | 3.1.1, 5.1.4, 8.3 | Не подлежат установлению | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 40. Смешанная зона (ТД.3.05.2)**

1. Кодовое обозначение – ТД.3.05.2.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
|  | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Парки культуры и отдыха | 3.6.2 |
|  | Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 |
|  | Государственное управление | 3.8.1 |
|  | Проведение научных исследований | 3.9.2 |
|  | Проведение научных испытаний | 3.9.3 |
|  | Деловое управление | 4.1 |
|  | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
|  | Рынки | 4.3 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
|  | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 |
|  | Обеспечение дорожного отдыха | 4.9.1.2 |
|  | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 |
|  | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
|  | Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 |
|  | Туристическое обслуживание | 5.2.1 |
|  | Научно-производственная деятельность | 6.12 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 |
|  | Общежития | 3.2.4 |
|  | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
|  | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
|  | Склад | 6.9 |
|  | Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 |
|  | Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Не установлены | – |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

| №  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 | | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.5.2, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.2, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.9.2, 4.10, 5.1.2, 5.1.3, 5.2.1, 6.9, 6.12, 5.1.4, 7.2.2, 7.2.3, 8.3, 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 | | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.5.2, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.2, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.10, 5.1.2, 5.2.1, 6.9, 6.12, 5.1.4, 7.2.2 | 3 | |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.5 | Не подлежат установлению | 9 |
|  | 2.6 | Не подлежат установлению | 11 |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.5.2, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.2, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.10, 5.1.2, 5.2.1, 6.9, 6.12, 5.1.4, 7.2.2 | Не подлежат установлению | 9 |
|  | 3.1.1, 8.3 | 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, % | | |
|  | 2.5, 2.6 | 40 | |
|  | 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.5.2, 3.3, 3.6.1, 3.6.2, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.10, 5.1.2, 5.2.1, 6.9, 6.12, 5.1.4, 7.2.2 | 65 | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.5.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.5 | 5 | 8 <\*> |
|  | 2.6 | Не подлежат установлению | 9 <\*> |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.5.2, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.2, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.10, 5.1.2, 5.2.1, 6.9, 6.12, 5.1.4, 7.2.2 | Не подлежат установлению | 8 |
|  | 3.1.1, 8.3 | Не подлежат установлению | |
|  | Минимальный отступ от красных линий улиц и проездов до объектов капитального строительства, м | | |
| 6.1 | 2.5, 2.6 | 6 | |
|  | Максимальная доля суммы площадей земельных участков под размещение жилой застройки от площади элемента планировочной структуры (квартала или микрорайона),  в котором расположены эти земельные участки, при обязательной подготовке документации по планировке территории в границах не менее территории такого элемента планировочной структуры, % | | |
| 7.1 | 2.5, 2.6 | 40 | |
| <\*> Предельное количество жилых этажей здания не может превышать значения этажности. | | | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

1. 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.

**Статья 41. Производственная зона (ТП.3.00)**

1. Кодовое обозначение – ТП.3.00.
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Проведение научных испытаний | 3.9.3 |
|  | Производственная деятельность | 6.0 |
|  | Строительная промышленность | 6.6 |
|  | Склад | 6.9 |
|  | Складские площадки | 6.9.1 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Нефтехимическая промышленность | 6.5 |
|  | Специальная деятельность | 12.2 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
   (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  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 | | |
|  | 3.1.1, 3.9.3, 6.0, 6.5, 6.6, 6.9, 6.9.1, 12.2 | 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 | | |
|  | 3.9.3, 4.9, 6.0, 6.5, 6.6, 6.9, 6.9.1, 12.2 | 3 | |
|  | 3.1.1 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | | |
|  | 3.9.3, 6.0, 6.5, 6.6, 6.9, 12.2 | Не подлежат установлению | 15 |
|  | 4.9 | Не подлежат установлению | 7 |
|  | 3.1.1 | 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, % | | |
|  | 3.9.3, 6.0, 6.5, 6.6, 6.9, 12.2 | 80 | |
|  | 3.1.1 | Не подлежат установлению | |
|  | Максимальный размер санитарно-защитной зоны, м | 300 | |

1. 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.

**Статья 42. Зона транспортной инфраструктуры (ТТ.2.08)**

* 1. Кодовое обозначение – ТТ.2.08.
  2. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Не установлены | – |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Не установлены | – |

* 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  
     (с учетом положений частей 6, 7 статьи 23 настоящих Правил):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  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 | | |
|  | 3.1.1, 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 | | |
|  | 3.1.1 | Не подлежат установлению | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | | |
|  | 3.1.1 | 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, % | | |
|  | 3.1.1 | Не подлежат установлению | |

* 1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

4.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление,
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены,
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

4.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки),
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле,
* информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов,
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 16 настоящих Правил.

Решение о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом местного самоуправления с учетом рекомендаций консультативно - экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного [постановлением](consultantplus://offline/ref=038D32EA5936362362AECBF27B7EFB1A173386611B72525B1735FF241CE6EDD2A988F20494137FF26A179FD92Ew1K5O) Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

* 1. 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.

**ГЛАВА 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Статья 43. Общие положения**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства могут быть ограничены по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.
2. Могут устанавливаться следующие ограничения использование земельных участков и объектов капитального строительства:
3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий;
4. ограничения оборотоспособности земельных участков, установленные статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации;
5. особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного  
   и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
6. иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
7. На территории муниципального образования установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:
8. защитная зона объекта культурного наследия;
9. охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
10. придорожные полосы автомобильных дорог;
11. охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов

и нефтепродуктопроводов);

1. охранная зона линий и сооружений связи;
2. водоохранная зона;
3. прибрежная защитная полоса;
4. санитарно-защитная зона;
5. охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
6. зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
7. охранная зона тепловых сетей.
8. В границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством,  
   и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.
9. При пересечении границ различных зон с особыми условиями использования территорий действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту здания, сооружения,  
   в связи с размещением которых была установлена одна из зон с особыми условиями использования территорий, при условии, что такие ограничения не установлены  
   в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полетов воздушных судов.

**Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитной зоне объекта культурного наследия**

1. Защитные зоны объекта культурного наследия и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства  
   в защитных зонах объектов культурного наследия устанавливаются использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитных зонах объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия.
2. В границах защитных зон запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров, за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.
3. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование   
   со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии  
   со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
4. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование  
   в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

**Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне объектов электроэнергетики**

1. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются  
   в целях обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электроэнергетики.
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».

**Статья 46. Ограничения использования земельных участков  
и объектов капитального строительства в границах придорожных полос автомобильных дорог**

1. Придорожными полосами автомобильной дороги являются территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги  
   и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.
2. Использование придорожных полос автомобильных дорог осуществляется в соответствии с положениями статьи 26 Федерального закона от 08.11.2007  
   № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
3. Решение об установлении придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.
4. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению).

**Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов)**

1. 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».

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

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».

1. Правила охраны магистральных трубопроводов утверждены постановлением Госгортехнадзора России от 24.04.1992 № 9 «Правила охраны магистральных трубопроводов».

**Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне линий и сооружений связи**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон линий и сооружений связи осуществляется в соответствии с Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации  
   от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

**Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают  
к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание специального режима в водоохранных зонах определено Водным кодексом Российской Федерации.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) 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) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых  
(за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку  
и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им  
в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных  
отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

3. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными в части 2 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

4. Ширина водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяется  
в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

**Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне**

1. Порядок установления, изменения и прекращения существования санитарно-защитных зон, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон осуществляется на основании Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».
2. В границах санитарно-защитных зон не допускается использование земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей  
и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта,  
в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет  
к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции  
в соответствии с установленными к ним требованиями.

**Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети  
и государственной гравиметрической сети**

1. Порядок установления, изменения, прекращения существования охранных зон пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети  
и государственной гравиметрической сети (далее соответственно – пункты, охранные зоны пунктов) регулируется постановлением Правительства РФ от 21.08.2019 № 1080 «Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети».

2. В пределах границ охранных зон пунктов запрещается использование земельных участков для осуществления видов деятельности, приводящих  
к повреждению или уничтожению наружных опознавательных знаков пунктов, нарушению неизменности местоположения их центров, уничтожению, перемещению, засыпке или повреждению составных частей пунктов.

Также на земельных участках в границах охранных зон пунктов запрещается проведение работ, размещение объектов и предметов, которые могут препятствовать доступу к пунктам.

3. Ограничения использования земельных участков в охранных зонах пунктов устанавливаются для охранных зон всех пунктов и не зависят от характеристик пунктов и их территориального расположения.

Отдельные ограничения использования земельных участков при установлении охранных зон пунктов в зависимости от характеристик пунктов или их территориального расположения не устанавливаются.

4. В случае необходимости осуществления видов деятельности и работ, указанных в пункте 2 настоящей статьи, проводится ликвидация пунктов  
с одновременным созданием новых пунктов в соответствии с частями 4 - 6 статьи 8 Федерального закона «О геодезии, картографии и пространственных данных  
и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» лицом, выполняющим указанные работы, на основании решения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии или ее территориальных органов, принимающих решения об установлении, изменении или о прекращении существования охранных зон пунктов.

**Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне минимальных расстояний  
до магистральных или промышленных трубопроводов**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон минимальных расстояний до газопроводов (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».
2. Минимально допустимые расстояния от газораспределительной сети  
   до зданий и сооружений, не относящихся к этой сети, устанавливаются при проектировании и строительстве этой сети, зданий и сооружений в целях обеспечения их безопасности, а также находящихся в них людей в случае возникновения аварийной ситуации на газораспределительной сети.
3. На земельных участках в границах зоны минимальных расстояний  
   до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов) может быть введен особый режим использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления данной зоны.
4. Правообладатели земельных участков в границах зоны минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов) не могут осуществлять строительство (реконструкцию) зданий, строений, сооружений без согласования с собственником системы газоснабжения.

**Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне тепловых сетей**

Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей утверждены приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

Охрана тепловых сетей осуществляется для обеспечения сохранности их элементов и бесперебойного теплоснабжения потребителей путем проведения комплекса мер организационного и запретительного характера.

Охране подлежит весь комплекс сооружений и устройств, входящих  
в тепловую сеть. Охрана тепловых сетей осуществляется предприятием, в ведении которого находятся тепловые сети, независимо от его организационно-правовой формы.

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

* производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
* производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев  
  и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
* производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные  
  с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
* сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

**Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах приаэродромной территории**

В границах муниципального образования установлена зона с особыми условиями использования территорий – приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин».

Экономическая и иная деятельность осуществляются в соответствии  
с Воздушным кодексом Российской Федерации, приказом первого заместителя Министра обороны Российской Федерации от 04.10.2022 № 946 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Пушкин».

**ГЛАВА 13. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ  
НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ИЛИ ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ**

**Статья 55. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или 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 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. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
   4. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
2. 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 и территорий опережающего социально-экономического развития.
3. 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 Ленинградской области  
   или уполномоченными органами местного самоуправления.

1. Высота зданий, строений, сооружений, установленная настоящими Правилами определяется вертикальным линейным размером от проектной планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания (парапет плоской кровли, карниз, фронтон, купол, башня и т.д.). При этом планировочной отметкой земли является максимальная отметка по периметру отмостки объекта капитального строительства.

   Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий строений, сооружений, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 12 кв. м и высотой 2,5 м, машинные помещения лифтов высотой до 5 м, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 м, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

   При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

   При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие. [↑](#footnote-ref-1)