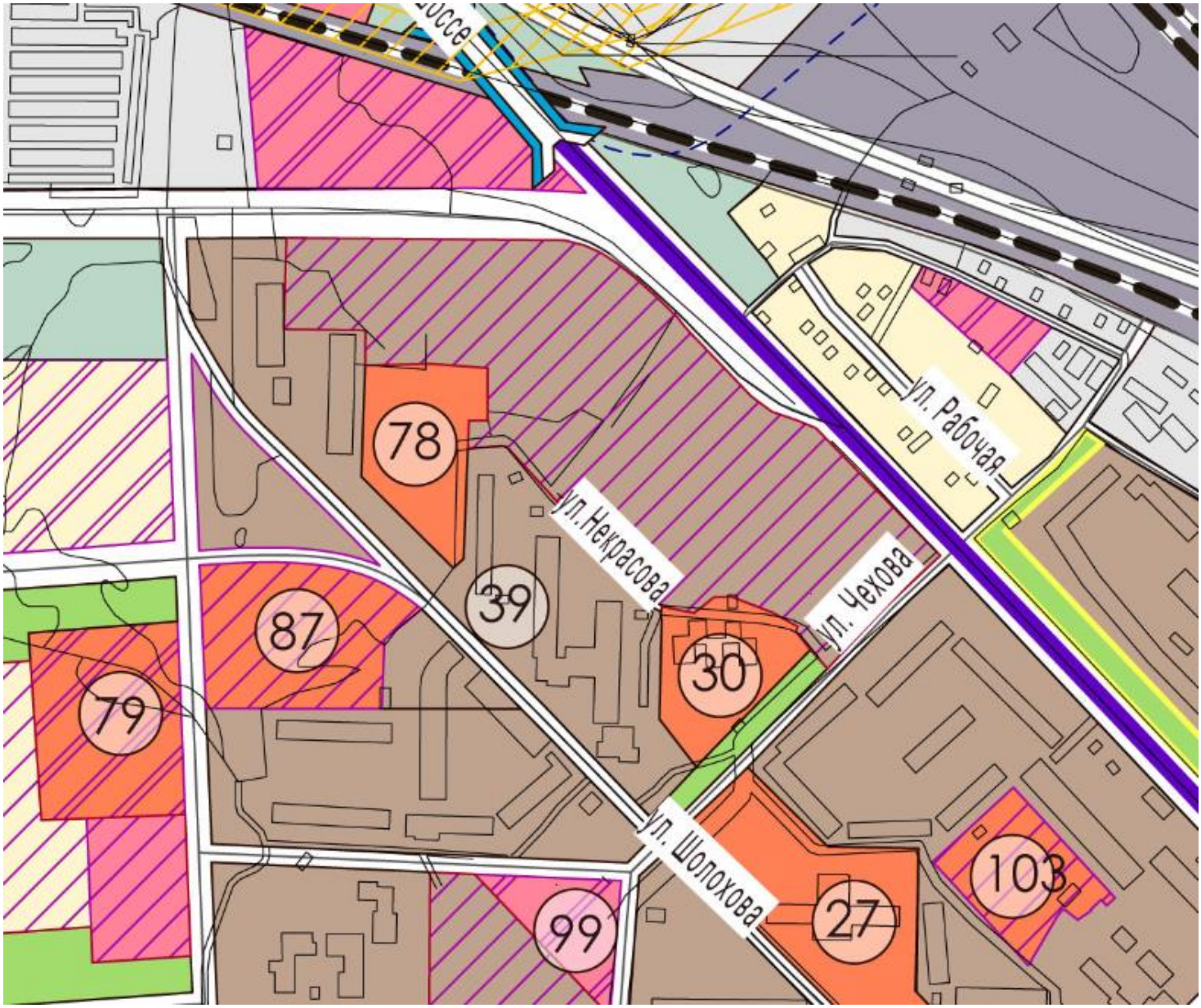
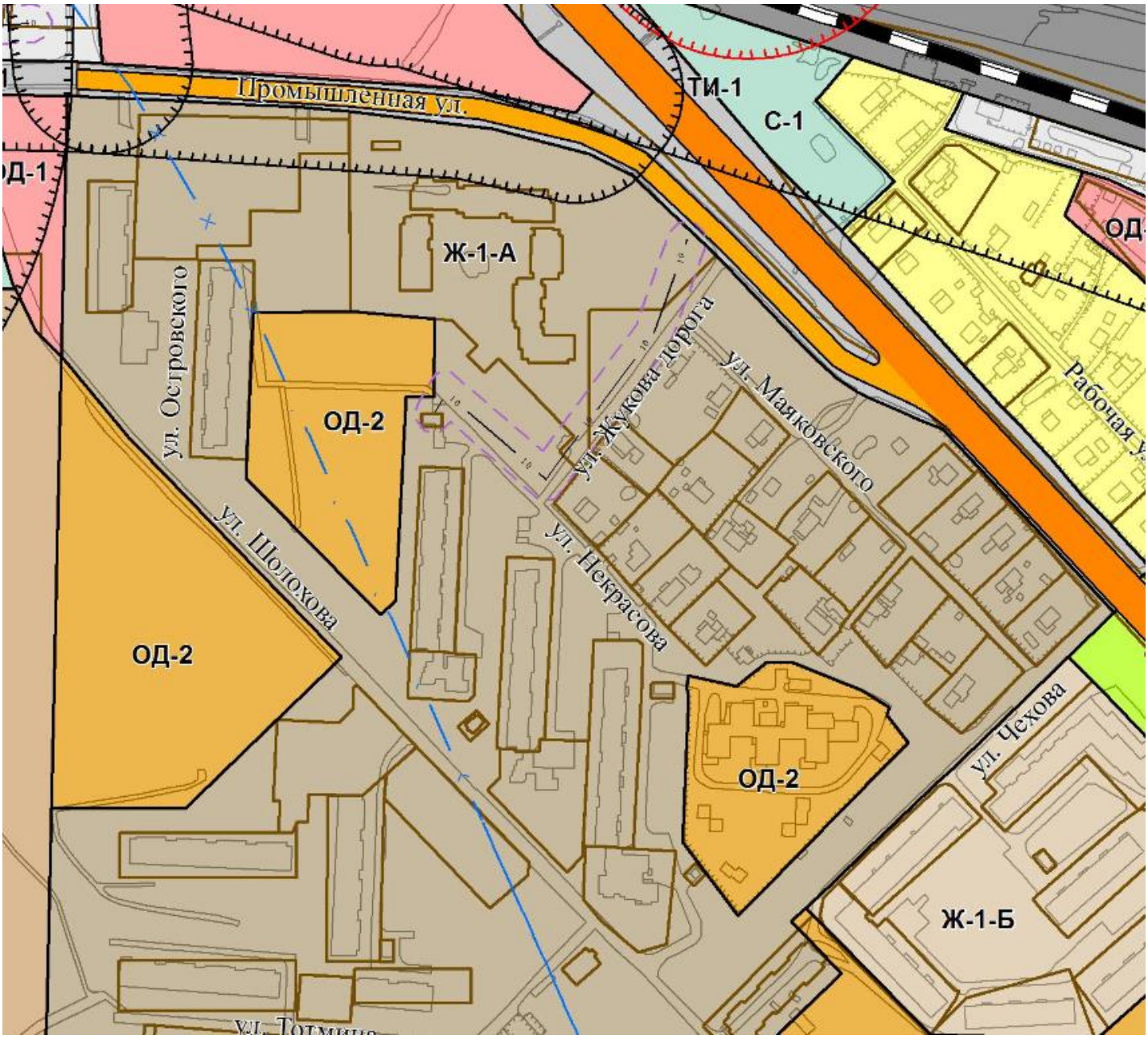
проект решения

«Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «спорт» код 5.1 для земельного участка площадью 2653 кв. метра с кадастровым номером 47:26:0606002:27, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, ул. Чехова, д. 5а»

Выкопировка из генерального плана
Тосненского городского поселения
Тосненского района Ленинградской области
Фрагмент карты функционального зонирования



Выкопировка из правил землепользования и застройки
Тосненского городского поселения
Тосненского района Ленинградской области
Фрагмент карты градостроительного зонирования



Муниципальное образование
Тосненский район
Ленинградской области

АДМИНИСТРАЦИЯ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ

187000, г. Тосно, пр. Ленина, д.60
Телефон/ факс 8-(813-61) -3-25-15
187000, г. Тосно, пр. Ленина, д.32
Телефон/ факс 8- (813-61)-2-27-73

2023 №

На № от

Выписка из правил землепользования и застройки Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:26:0606002:27, расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, ул. Чехова, з/у 5а

1. Сведения об утверждении Правил землепользования и застройки и внесении в них изменений:

- Решение Совета депутатов второго созыва Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области «Об утверждении Правил землепользования и застройки Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области» от 21.02.2012 №128.
- Приказ комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области «Об утверждении внесения изменений в Правила землепользования и застройки Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области» от 15.12.2017 №78.
- Постановление администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области «Об уточнении Правил землепользования и застройки Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области» от 25.12.2019 № 2367-па.
- Приказ комитета градостроительной политики Ленинградской области «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области» от 27.01.2020 № 2.
-
- Территориальная зона, в границах которой расположен земельный участок:

2. О границах территориальных зон:

- Жилая зона: многофункциональная жилая зона (Ж-1); подзона «А» (зона многоквартирных жилых домов от 4 до 16 этажей включительно).

3. Градостроительный регламент многофункциональной жилой зоны (Ж-1):

1. Цель выделения зоны – для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции многоквартирных жилых домов комплексной застройки с наличием придомовых территорий общего пользования и общественных зданий.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)****	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома	2.6
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для	3.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
	размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	3.5.2
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, океанариумов	3.6
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	3.8
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное	Размещение объектов капитального строительства в целях	4.6

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
питание	устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Условно разрешенные виды использования*		
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)****	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома	2.6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного	4.7

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
	проживания в них	
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры)	5.1
Объекты гаражного назначения**	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
Обслуживание автотранспорта***	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9

** Земельные участки с видом разрешенного использования Объекты гаражного назначения (код 2.7.1) допускается образовывать только для служебного автотранспорта организаций и предприятий, расположенных в территориальной зоне Ж-1.

*** Земельные участки с видом разрешенного использования Обслуживание автотранспорта (код 4.9) допускается образовывать только в случае отсутствия возможности размещения достаточного количества парковочных мест на земельных участках многоквартирных жилых домов с соблюдением нормативной пешеходной доступности на основании проектов планировки.

**** Вид разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) является основным для подзоны Ж-1-А и условно разрешенным для подзоны Ж-1-Б (только для г. Тосно).

2) Применение **вспомогательных видов разрешенного использования** допускается при соблюдении следующих условий:

1. вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться только дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними;

2. объекты вспомогательных видов разрешенного использования связаны, в том числе технологически, с объектами основных и (или) условно разрешенных видов использования и обеспечивают использование объектов основных и (или) условно разрешенных видов использования;

3. суммарная доля площади зданий, строений и сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть, за исключением видов разрешенного использования Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2), Ведение садоводства (код 13.2) и Ведение дачного хозяйства (код 13.3);

4. суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 25 % общей площади соответствующего земельного участка, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами, иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, за исключением видов разрешенного использования Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), Для ведения личного

подсобного хозяйства (код 2.2), Ведение садоводства (код 13.2) и Ведение дачного хозяйства (код 13.3);

5. требования пунктов 3 и 4 не распространяются в границах территориальных зон «производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур» (П-1, П-2, П-3, ИИ, ТИ-1, ТИ-2, ТИ-3);

6. размещение объектов нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными кодами 2.7.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 и 5.1 и допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленные вход для посетителей, подъезд и парковочные места для хранения транспортных средств, самостоятельные шахты для вентиляции, отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

7. общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного жилого дома, занимаемых объектами нежилого назначения, за исключением подземных гаражей и автостоянок, не может превышать 15 % от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов;

8. соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

9. вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальных зон Ж-1 Многофункциональная жилая зона, Ж-4 Зона жилой застройки смешанного типа:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Размещение объектов административно-делового назначения	Допускается размещение объектов обеспечения безопасности и охраны правопорядка
Размещение объектов учебно-образовательного и учебно-воспитательного назначения	Допускается размещение встроенно-пристроенных объектов дошкольной образовательной организации, блока начальных классов
Размещение объектов культурно-просветительного назначения	Допускается размещение объектов декоративно-монументального искусства
Размещение объектов торгово-бытового назначения	Допускается размещение встроенно-пристроенных объектов общественного питания, объектов торговли, объектов бытового обслуживания, аптек, иных объектов коммерческого назначения
Размещение объектов лечебно-оздоровительного и социально-реабилитационного назначения	Допускается размещение встроенно-пристроенных стационарных лечебно- профилактических объектов иного типа, пункта первой медицинской помощи, лечебно-оздоровительных объектов иного типа
Размещение объектов спортивно-рекреационного назначения	Допускается размещение следующих объектов: детская площадка, площадка для хоккея, поле для баскетбола, плоскостное спортивное сооружение иного типа, спортивный комплекс иного типа, спортивное ядро, объекты озеленения общего пользования
Размещение объектов специального назначения	Допускается размещение следующих объектов: электрическая трансформаторная подстанция, насосная станция, канализационная насосная станция, тепловой пункт, насосная станция тепловых сетей, объект связи, объект гражданской обороны, защиты от чрезвычайных ситуаций, объект системы противопожарного водоснабжения, объекты хранения средств пожаротушения, объект обеспечения пожарной безопасности иного типа, объект инженерного обеспечения иного типа, объект специального назначения иного типа
Размещение объектов жилищно-	Допускается размещение следующих объектов: открытая

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
коммунального назначения	надземная стоянка, предназначенная для постоянного и временного хранения автомобилей, подземная стоянка, паркинг, площадка для размещения мусорных контейнеров, объект обслуживания наземного городского транспорта, объект коммунальных служб иного типа

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для подзон:

Параметр	Значение
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:	
Минимальная площадь земельного участка для видов разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1); Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)	0,06 га
Максимальная площадь земельного участка для видов разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1); Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)	0,15 га
Минимальная площадь земельного участка для остальных видов разрешенного использования	в соответствии с пунктом 3.1
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	в соответствии с пунктом 3.2
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:	
Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках	3
Максимальная высота зданий жилого назначения на земельных участках	12 метров
Максимальная высота зданий, строений, сооружений нежилого назначения на земельных участках	7 метров
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	в соответствии с пунктом 3.3
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:	
Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках	V
Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, включая объекты условно разрешенных видов использования, на земельных участках	250 квадратных метров
Минимальная площадь озеленения земельных участков	в соответствии с пунктом 3.4
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках	в соответствии с пунктом 3.5

3.1. Минимальная площадь земельного участка для остальных видов разрешенного использования:

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не установленные в составе градостроительных регламентов, определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП

55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ, другими действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами и нормативными документами, а также заданиями на проектирование. При этом, предельные размеры земельных участков не могут быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в их границах объектами капитального строительства с учетом соблюдения требований по минимальной площади озеленения земельных участков и размещению минимального количества машино-мест в соответствии с установленными настоящими Правилами предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, что должно быть подтверждено в составе проектной документации.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков для остальных зданий, строений, сооружений:

Требования к **минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков** в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, в соответствии с таблицей (кроме земельных участков с видами разрешенного использования Ведение садоводства (код 13.2) и Ведение дачного хозяйства (код 13.3)):

Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, метров
границы земельных участков расположены вдоль магистральных улиц (совпадают с красными линиями магистральных улиц) – для земельных участков, расположенных по проспекту Ленина г. Тосно, вдоль автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения	для объектов всех видов	5
границы земельных участков расположены вдоль прочих улиц и проездов (совпадают с красными линиями прочих улиц и проездов)*	для жилых домов с квартирами на первом этаже	3
	для жилых домов с встроенными помещениями нежилого назначения на первом этаже	0
	для прочих зданий, строений, сооружений	0
границы земельных участков расположены вдоль внутриквартальных проездов (совпадают с красными линиями внутриквартальных проездов)*	для всех зданий, строений, сооружений	6
границы земельных участков расположены по границам территорий, на которых земельные участки не	для многоквартирных жилых домов	10
	для индивидуальных жилых домов	3

Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, метров
образованы или градостроительные регламенты на которые не распространяются*	для прочих зданий, строений, сооружений основных и условно разрешенных видов использования нежилого назначения	3
	для зданий, строений, сооружений вспомогательных видов использования	1
границы смежных земельных участков, не примыкающих к красным линиям	для зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов от границ земельных участков	1
	для стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами	не менее 3 метров с учётом необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещенности
*Допускается принимать минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов от границ земельных участков – 0 метров.		

Данные требования не распространяются на линейные объекты.

Для земельных участков с видами разрешенного использования Ведение садоводства (код 13.2) и Ведение дачного хозяйства (код 13.3) требования к отступам от границ земельных участков принимаются с учетом требований СП 53.13330.2011.

3.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, в соответствии с таблицей:

№	Вид разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка
1	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	50 %
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	30 %
3	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	30 %
4	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	30 %
5	Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)	30 %
6	Бытовое обслуживание (код 3.3) Деловое управление (код 4.1) Магазины (код 4.4) Банковская и страховая деятельность (код 4.5) Общественное питание (код 4.6) Гостиничное обслуживание (код 4.7) Развлечения (код 4.8)	50 %

№	Вид разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка
7	Спорт (код 5.1)	30 %
8	Туристическое обслуживание (код 5.2.1)	20 %
9	Отдых (рекреация) (код 5.0)	10 %
10	Склады (код 6.9) Производственная деятельность (код 6.0) Тяжелая промышленность (код 6.2) Автомобилестроительная промышленность (код 6.2.1) Легкая промышленность (код 6.3) Фармацевтическая промышленность (код 6.3.1) Пищевая промышленность (код 6.4) Нефтехимическая промышленность (код 6.5) Строительная промышленность (код 6.6)	60 %

Применительно к видам разрешенного использования, не указанным в таблице, параметры максимального процента застройки в границах земельного участка не подлежат установлению, могут определяться заданием на проектирование.

3.4. Минимальная площадь озеленения земельных участков:

Требования к минимально допустимой площади **озеленения земельных участков** устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, в соответствии с таблицей:

№	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озеленения
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка *	2.1.1, 2.5, 2.6	23 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Охрана природных территорий	9.1	95 % земельного участка
3	Общее пользование водными объектами	11.1	10 % земельного участка при площади участка менее 1 га; 20% - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
4	Развлечения (для земельных участков, расположенных в жилых зонах)	4.8	5 % земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
5	Развлечения (для земельных участков, расположенных в зонах общественно-делового назначения, зонах рекреационного назначения)	4.8	15 % земельного участка при площади участка менее 1 га; 25 % - при площади от 1 до 5 га; 35 % - при площади от 5 до 20 га; 45 % - при площади свыше 20 га
6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	50 % земельного участка
7	Для индивидуального жилищного строительства, среднее и высшее профессиональное образование, спорт, ритуальная деятельность,	2.1, 3.5.2, 5.1, 12.1, 13.3	40 % земельного участка

№	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озеленения
	ведение дачного хозяйства		
* Нормативная минимальная площадь озеленения в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площади озеленения земельных участков. Применительно к видам разрешенного использования, не указанным в таблице, параметры минимально допустимой площади озеленения земельных участков не подлежат установлению, могут определяться заданием на проектирование.			

Уменьшение площади озеленения земельных участков допускается при условии расположения в благоприятной пешеходной доступности зеленых насаждений общего пользования, в случае если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрено образование земельного участка для размещения зеленых насаждений или рекреационного назначения, при этом площадь озеленения может быть уменьшена не более чем на 30 % от площади необходимого озеленения земельного участка.

3.5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках:

Требования к минимальному количеству **машино-мест** для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, в соответствии с таблицей:

№	Вид разрешенного использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
1	Для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, блокированная жилая застройка, ведение садоводства, ведение дачного хозяйства	2.1, 2.2, 2.3, 13.2, 13.3	1 машино-место на земельный участок
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка*	2.1.1, 2.5, 2.6	1 машино-место на 80 квадратных метров общей площади квартир
3	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	1 машино-место на 5 работников 1 машино-место на 15 учащихся
4	Гостиничное обслуживание	4.7	1 машино-место на 5 работников, 15 машино-мест на 100 гостиничных мест для гостиниц высшего разряда 4-5 «звезд», 8 машино-мест на 100 гостиничных мест для прочих гостиниц
5	Культурное развитие, ветеринарное обслуживание, общественное питание, развлечения, спорт	3.6, 3.10, 4.6, 4.8, 5.1	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве
6	Социальное обслуживание, бытовое обслуживание, банковская и страховая деятельность, обеспечение научной деятельности, общественное управление, деловое управление	3.2, 3.3, 3.8, 3.9, 4.1, 4.5	1 машино-место на 30 кв.м общей площади, 1 машино-место на 15 единовременных посетителей
7	Амбулаторнополиклиническое обслуживание	3.4.1	1 машино-место на 5 работников, 2 машино-места на 100 посещений в смену для посетителей

№	Вид разрешенного использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
8	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2, 9.2.1	1 машино-место на 5 работников, 1 машино-место на 20 койко-мест
9	Общее пользование водными объектами	11.1	1 машино-место на 25 кв.м, земельного участка пляжа
10	Ритуальная деятельность	12.1	5 машино-мест на 1 га земельного участка кладбища
11	Религиозное использование	3.7	1 машино-место на 50 кв.м общей площади объекта
12	Железнодорожный транспорт, автомобильный транспорт, водный транспорт, воздушный транспорт	7.1-7.4	1 машино-место на 10 пассажиров, прибывающих в «час пик», а также 1 машино-место на 5 работников
13	Объекты торговли (торговые центры, торговоразвлекательные центры (комплексы))	4.2	1 машино-место на 50 кв. м общей площади, а также 1 машино-место на 5 работников
14	Магазины, рынки	4.4, 4.3	1 машино-место на 14 кв. м торговой площади для объектов с площадью торгового зала более 3500 кв.м, 1 машино-место на 20 кв.м торговой площади для объектов с площадью торгового зала от 200 до 3500 кв.м, 1 машино-место на 50 кв.м, торговой площади для объектов с площадью торгового зала от 50 до 200 кв.м, 1 машино-место на 5 работников
15	Производственная деятельность, тяжелая промышленность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленость, пищевая промышленность, нефтехимическая промышленность, строительная промышленность, специальная деятельность	6.0, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 12.2	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену
* Нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на парковочных местах для хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала на территориях общего пользования, и машино-мест на земельных участках. Применительно к видам разрешенного использования, не указанным в таблице, параметры минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках не подлежат установлению, могут определяться заданием на проектирование.			

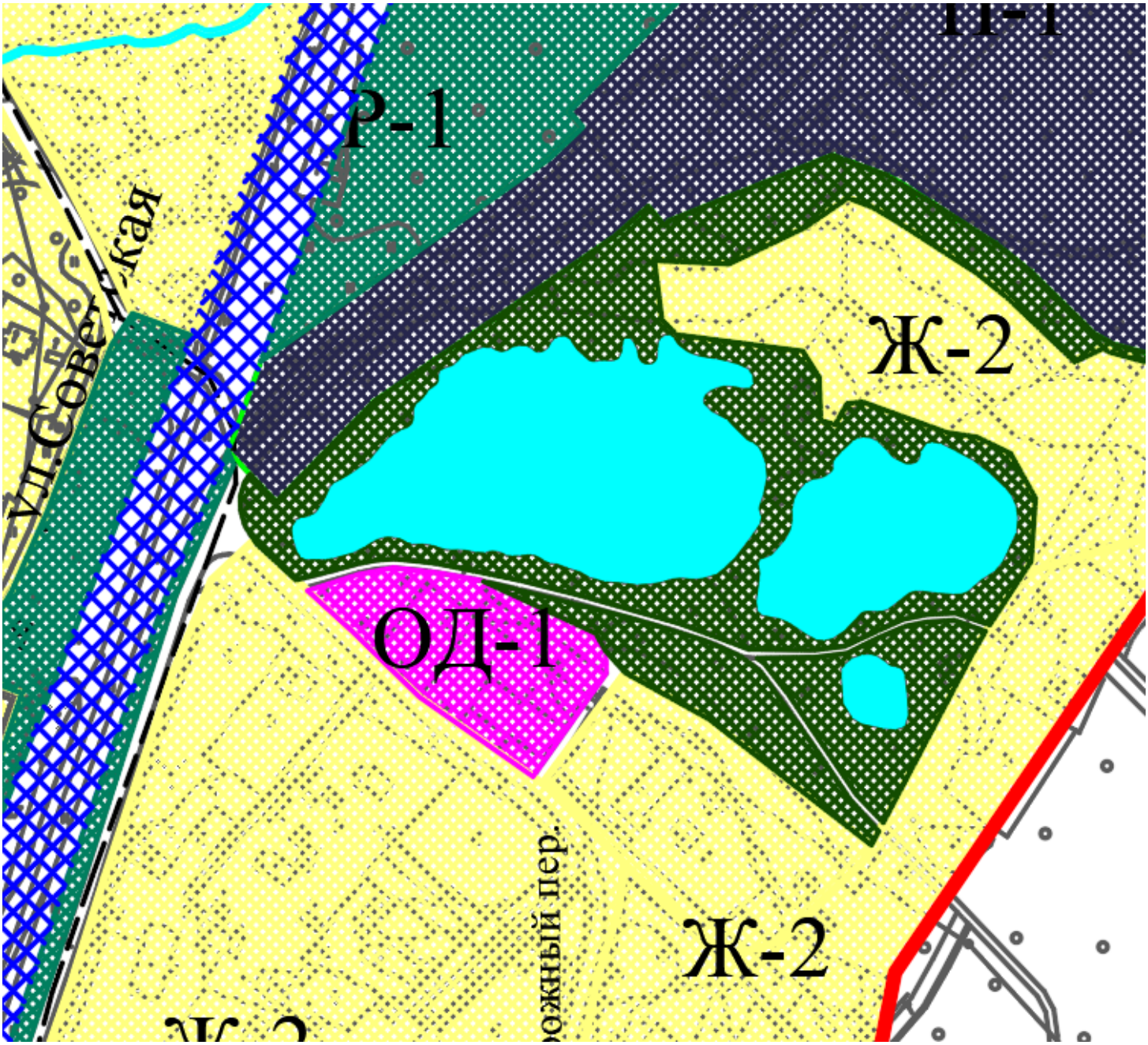
Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан в качестве вспомогательных видов использования, а также в виде гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), размещаемых на отдельных земельных участках с видом разрешенного использования Объекты гаражного назначения (код 2.7.1) с

соблюдением нормативных радиусов территориальной доступности – в пределах пешеходной доступности не более 400 метров (в случае подготовки проектной документации).

проект решения

«Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «ветеринарное обслуживание» для образуемого земельного участка площадью 1200 кв. метров в кадастровом квартале 47:26:0504001, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Шапкинское сельское поселение,
п. Шапки, Железнодорожный переулок, з/у 1»

Выкопировка из правил землепользования и застройки
Шапкинского сельского поселения
Тосненского района Ленинградской области
Фрагмент карты градостроительного зонирования



Муниципальное образование
Тосненский район
Ленинградской области
АДМИНИСТРАЦИЯ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
187000, г. Тосно, пр. Ленина, д.60
Телефон/ факс 8-(813-61) -3-25-15
187000, г. Тосно, пр. Ленина, д.32
Телефон/ факс 8- (813-61)-2-27-73

2023 №

На № от

Выписка из правил землепользования и застройки Шапкинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области в отношении образованного земельного участка по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Шапкинское сельское поселение, п. Шапки, Железнодорожный переулок, з/у 1

Сведения в соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки Шапкинского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области:

1. Об утверждении правил землепользования и застройки:

- Приказ комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области «Об утверждении правил землепользования и застройки части территории Шапкинского сельского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области» от 03.02.2016 № 7.

2. О границах территориальной зоны:

- Зона многофункциональных и административно-деловых объектов ОД-1.

3. О видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. **Цель выделения зоны** – установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства: многофункциональных комплексов, отдельно стоящих, встроенных, пристроенных объектов административного, делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения федерального, регионального и местного значения.

2. **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	

Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.
Рынки	- размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: - размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний;
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий

Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей
Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	
Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека

Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, клубов, боулинга, аттракционов и игровых площадок;
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений

Учреждения и предприятия обслуживания населения необходимо размещать с учетом
численности обслуживаемого населения и общей градостроительной ситуации, включая близость других объектов обслуживания и организацию транспортных связей, предусматривая, формирование общественных центров, в увязке с сетью улиц, дорог и пешеходных путей.

Для инвалидов необходимо обеспечивать возможность подъезда, в том числе на инвалидных колясках, к общественным зданиям и сооружениям.

Потребности населения в обслуживании должны обеспечиваться как посредством нового строительства, так и реконструкции существующего фонда, особенно в сельской местности.

В многофункциональных зонах, предназначенных для формирования системы общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью
застройки при минимальных размерах земельных участков, преимущественно размещаются
предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты сельского значения, жилые здания с необходимыми учреждениями обслуживания, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков (не более 1,0 га) и устройства санитарно-защитных разрывов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.

Минимальная площадь земельного участка – устанавливается проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

Предельные размеры земельных участков зданий общественного назначения - **площадь до 3000 кв. м**

Предельные параметры объектов общественного назначения, расположенных на участке индивидуального жилого дома или участке малоэтажной застройки усадебного типа: **общая площадь помещений – до 150 кв. м**

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельные размеры многофункциональных и административно-деловых центов, а также зданий общественного назначения: площадь застройки – **до 8000 кв.м**;

Размещение зданий общественного и многофункционального назначения **с ориентацией главного фасада на публичное место;**

Исключение размещения наружной рекламы, не являющейся социальной рекламой, на земельных участках, зданиях, сооружениях, расположенных вдоль автодороги в границах населённых пунктов.

Максимальный процент застройки земельного участка составляет **не более 60 %** (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды).

Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- объекты капитального строительства должны отстоять от красной линии улиц в соответствии с проектом планировки, **но не менее чем на 5.0 м**.

- минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется документацией по планировке территории, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов **(но не менее 3.0 м).**

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами), расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

Тип здания, его предельная высота и предельная этажность в зоне (ОД-1) определяются документацией по планировке территории (проект планировки) с учетом архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию общественно-деловой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

В пределах земельного участка, отведенного для общественного центра, должна быть предусмотрена общая стоянка транспортных средств в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Земельные участки объектов общественно-делового назначения могут быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – **2,0 м**. Конструкция забора должна быть «прозрачная» с возможностью обзора участка.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

Инженерное обеспечение

Общественная застройка в зоне (ОД-1) должна быть обеспечена централизованными системами отопления и/или теплогазоснабжения, хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и

кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре, а также часофикации и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

Особенности использования объектов капитального строительства.

Объекты капитального строительства, возведенные до 1 марта 2013 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим
использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, настоящих Правилах. При этом применению подлежат более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.