

**ФГУП РОССИЙСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И  
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ**

**УЛЬЯНОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
2012**

ОГЛАВЛЕНИЕ

Состав проектных материалов .....	5
Преамбула .....	6
Часть I. Порядок применения Правил застройки и внесения в них изменений .....	6
Глава 1. Общие положения.....	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах .....	6
Статья 2. Цели Правил застройки .....	7
Статья 3. Область применения Правил застройки.....	7
Статья 4. Правовой статус Правил застройки в системе градостроительных документов Ульяновского городского поселения .....	8
Статья 5. Застройщики. Заказчики .....	8
Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Ульяновского городского поселения в области землепользования и застройки .....	9
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке .....	10
Глава 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий.	
Земельный контроль .....	10
Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства .....	10
Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Ульяновского городского поселения .....	11
Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд.....	12
Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Ульяновского городского поселения .....	12
Статья 12. Публичные сервитуты на территории Ульяновского городского поселения .	13
Статья 13. Развитие застроенных территорий .....	16
Статья 14. Земельный контроль .....	16
Глава 3. Планировка территории .....	16
Статья 15. Общие положения о планировке территории .....	16
Статья 16. Подготовка документации по планировке территории .....	18
Глава 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	20
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	20
Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	21
Глава 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.....	22
Статья 19. Проектная документация .....	22
Статья 20. Разрешение на строительство .....	22
Статья 21. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию .....	23
Статья 22. Строительный контроль и государственный строительный надзор .....	23
Часть II. Карта градостроительного зонирования. ....	23
Статья 23. Карта градостроительного зонирования Ульяновского городского поселения .....	23
чертеж.....	24
Статья 24. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....	25
Статья 25. Порядок применения градостроительных регламентов .....	29

---

Статья 26. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	30
Статья 27. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ....	31
Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	32
Статья 29. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту .....	33
Статья 30. Общественно-деловые зоны .....	34
Статья 31. Жилые зоны .....	38
Статья 32. Производственные зоны .....	42
Статья 33. Зоны специального назначения .....	46
Статья 34. Зоны рекреационного назначения .....	47
Статья 35. Зона транспортной инфраструктуры .....	49
Статья 36. Зоны сельскохозяйственного использования .....	50
Глава 6. Порядок внесения изменений в Правила. Ответственность за нарушение Правил .....	51
Статья 37. Порядок внесения изменений в Правила застройки .....	51
Статья 38. Ответственность за нарушение настоящих Правил .....	54

## Состав проектных материалов

### I. Текстовые материалы

№№ п\п	Наименование материалов	Гриф	Инв.номер
1	2	3	4
1.	Пояснительная записка Правила землепользования и застройки Ульяновского городского поселения	несекретно	№ 4453

### II. Графические материалы

№№ п\п	Наименование чертежей	Гриф	Инв. Номер
1	2	3	4
1.	Карта градостроительного зонирования (Цветная печать)	несекретно	Инв.№ 8636

### III. Электронная версия

№№ п\п	Электронная версия	Носитель	Гриф	Инв. Номер
1	2	3	4	5
1.	Правила землепользования и застройки (пояснительная записка, графические материалы)	CD-диск	несекретно	Инв.№ 1742

### Авторский коллектив

Руководитель КАПМ-4  
Главный архитектор проекта

Юденич Е.В.  
Гришечкина И.Е.

Авторы проекта:  
Юридическая часть  
Схема градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты

Шаркова Д.И.  
Сырвачева Е.Н.

## **Преамбула**

Правила землепользования и застройки Ульяновского городского поселения (далее – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом Ульяновского городского поселения, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области и муниципальными правовыми актами Ульяновского городского поселения.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Ульяновского городского поселения.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Ульяновского городского поселения – разделения Ульяновского городского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

## **Часть I. Порядок применения Правил застройки и внесения в них изменений**

### **Глава 1. Общие положения**

#### **Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

Градостроительное зонирование – зонирование территории Ульяновского городского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Ульяновского городского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты незавершённого строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов, остановочных комплексов и других подобных построек.

Строительные намерения заявителя – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

## **Статья 2. Цели Правил застройки**

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Ульяновского городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории Ульяновского городского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## **Статья 3. Область применения Правил застройки**

1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории Ульяновского городского поселения земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Настоящие Правила применяются при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и

градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

– принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– осуществлении земельного контроля за использованием земель Ульяновского городского поселения;

– формировании земельных участков, подготовки документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Решения органов местного самоуправления Ульяновского городского поселения, органов государственной власти Ленинградской области, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

#### **Статья 4. Правовой статус Правил застройки в системе градостроительных документов Ульяновского городского поселения**

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Ульяновского городского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план Ульяновского городского поселения, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Ульяновского городского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

3. Нормативные и ненормативные муниципальные правовые акты Ульяновского городского поселения в области землепользования и застройки, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

#### **Статья 5. Застройщики. Заказчики**

1. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

2. Застройщики имеют право:

– осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

– в установленном порядке утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

– в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед Администрацией Ульяновского городского поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального

строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Застройщики обязаны:

– соблюдать требования градостроительных регламентов;

– использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

– безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в Администрацию Ульяновского городского поселения один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

– исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

4. Заказчики реализуют полномочия застройщиков на основании договора с застройщиками, в частности:

– выполняют инженерные изыскания для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– привлекают на основании договора лицо (лиц), выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– определяют необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объём и метод их выполнения;

– осуществляют подготовку проектной документации;

– привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

– составляют задание на подготовку проектной документации;

– утверждают проектную документацию;

– направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

– реализуют иные полномочия, предусмотренные договором с застройщиком и действующим законодательством.

5. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

## **Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Ульяновского городского поселения в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления Ульяновского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

– утверждение Правил застройки и изменений в них.

2. К полномочиям Главы Ульяновского городского поселения, в том числе как Главы Администрации Ульяновского городского поселения, в области землепользования и застройки относятся:

– принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;

– утверждение документации по планировке территории;

– принятие решений о назначении публичных слушаний;

– принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;
- организация и проведение публичных слушаний;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;
- другие полномочия.

### **Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке Ульяновского городского поселения (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой Ульяновского городского поселения. Состав Комиссии, в том числе её председатель, определяются Главой Администрации Ульяновского городского поселения.

## **Глава 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль**

### **Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства**

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.

Сформированным считается земельный участок, в отношении которого осуществлён государственный кадастровый учёт, определены разрешённое использование и технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Формирование земельного участка производится в соответствии со статьёй 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Формирование земельных участков, находящихся на территории Ульяновского городского поселения, производится за счёт средств Администрации Ульяновского городского поселения либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

Формирование земельных участков под существующими объектами капитального строительства, правообладателями которых являются физические или юридические лица, формирование земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам в целях строительства, осуществляется исключительно в соответствии с проектом межевания, утверждённым в виде отдельной документации или в составе проекта планировки территории.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
  - с предварительным согласованием мест размещения объектов.
3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится:
- при размещении объекта в Ульяновском городском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами застройки (в том числе при проведении торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка);
  - при предоставлении земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства;
  - в случае предоставления земельного участка для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
  - при предоставлении земельного участка акционерному обществу, сто процентов акций которого принадлежит Российской Федерации, управляющей компании, в случае привлечения их в порядке, предусмотренном законодательством РФ об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счёт средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами;
  - при предоставлении земельного участка резиденту особой экономической зоны.
4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи, если иное не установлено Земельным кодексом РФ.
5. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства. Выбор земельных участков для строительства производится в соответствии со статьёй 31 Земельного кодекса РФ.
6. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:
- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
  - земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, не находящихся в собственности физических и юридических лиц.

## **Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Ульяновского городского поселения**

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Ульяновского городского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:
- размещением следующих объектов местного значения Ульяновского городского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
    - объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения Ульяновского городского поселения;
    - автомобильные дороги местного значения Ульяновского городского поселения;
  - иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель,

находящихся в муниципальной собственности Ульяновского городского поселения, в случаях, установленных законами Ленинградской области.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

#### **Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд**

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Ульяновского городского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Ульяновского городского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, зарегистрированного в установленном порядке на момент уведомления собственника о предстоящем изъятии земельного участка а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счёт бюджета Ульяновского городского поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

#### **Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Ульяновского городского поселения**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Ульяновского городского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 9 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Ульяновского городского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Ульяновского городского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения Ульяновского городского поселения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Ульяновского городского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Ульяновского городского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Ульяновского городского поселения и не

предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

## **Статья 12. Публичные сервитуты на территории Ульяновского городского поселения**

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в Администрацию Ульяновского городского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Администрация Ульяновского городского поселения в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет

необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз.2 ч.5 настоящей статьи, Главе Ульяновского городского поселения. Глава Ульяновского городского поселения, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация Ульяновского городского поселения имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе Ульяновского городского поселения.

8. Глава Ульяновского городского поселения в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении публичного сервитута или об отказе в установлении публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

К данному постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением Главы Ульяновского городского поселения согласно части 8 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч. 5-9 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в Администрацию Ульяновского городского поселения заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- реквизиты постановления Главы Ульяновского городского поселения об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

К заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

В постановлении Главы Ульяновского городского поселения о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- реквизиты постановления Главы Ульяновского городского поселения об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

К постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

12. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

13. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от Администрации Ульяновского городского поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путём выкупа, у него данного

земельного участка с возмещением Администрацией Ульяновского городского поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

15. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

### **Статья 13. Развитие застроенных территорий**

1. Заинтересованные физические и юридические лица, органы государственной власти Ленинградской области вправе обратиться в Администрацию Ульяновского городского поселения с заявлением, содержащим предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскиза границ и эскиза застройки соответствующей застроенной территории и иных материалов, обосновывающих целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

2. Органы местного самоуправления Ульяновского городского поселения могут осуществлять развитие застроенных территорий по собственной инициативе.

3. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой Ульяновского городского поселения.

4. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 46<sup>1</sup> – 46<sup>3</sup> Градостроительного кодекса РФ.

### **Статья 14. Земельный контроль**

1. На территории Ульяновского городского поселения осуществляется государственный, муниципальный, общественный и производственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности.

2. Государственный, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.

3. Порядок осуществления муниципального земельного контроля устанавливается Администрацией Ульяновского городского поселения на основании и в соответствии с земельным законодательством РФ.

## **Глава 3. Планировка территории**

### **Статья 15. Общие положения о планировке территории**

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

– градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей.

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

а) границы элементов планировочной структуры территории (районов, микрорайонов, кварталов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения Ульяновского городского поселения;

г) другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий элементов планировочной структуры территории, не разделённой на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения Ульяновского городского поселения;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Ульяновского городского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

– характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

– красные линии;

– линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил застройки;

– границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд Ульяновского городского поселения, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд Ульяновского городского поселения без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

– границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

– границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;

– и другие.

## **Статья 16. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории Ульяновского городского поселения осуществляется на основании Генерального плана Ульяновского городского поселения, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Ульяновского городского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Администрацией Ульяновского городского поселения. Документация по планировке территории утверждается Главой Администрации Ульяновского городского поселения.

4. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Главой Администрации Ульяновского городского поселения;
- заказ на подготовку данной документации.

5. В решении Главы Администрации Ульяновского городского поселения о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;
- цель планировки территории;
- содержание работ по планировке территории;
- сроки проведения работ по планировке территории;
- вид разрабатываемой документации по планировке территории;
- иные сведения.

6. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Ульяновского городского поселения в сети "Интернет".

7. Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставку товаров, выполнении работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд. Заказчиком документации по планировке территории является Администрация Ульяновского городского поселения.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в Администрацию Ульяновского городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация Ульяновского городского поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

9. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией в соответствии с законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд.

10. Администрация Ульяновского городского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Администрацией Ульяновского городского поселения разработанной документации по планировке. По результатам проверки Администрация направляет документацию по планировке Главе Ульяновского городского поселения для назначения

публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Порядок проведения публичных слушаний устанавливается представительным органом местного самоуправления Ульяновского городского поселения.

12. Администрация Ульяновского городского поселения направляет Главе Ульяновского городского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Ульяновского городского поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в Администрацию на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 1-14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки как отдельных документов; 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе; 3) проектов межевания как отдельных документов.

16. Положения, установленные частями 1-14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания; 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Администрацией Ульяновского городского поселения. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

17. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости.

В случае, если застройщик обращается в Администрацию Ульяновского городского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

18. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

19. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой Ульяновского городского поселения, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

20. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Ульяновского городского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

#### **Глава 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

##### **Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в части 3 настоящих Правил, строительные намерения физических и юридических лиц являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Ульяновского городского поселения.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

- требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, проектов зон охраны памятников истории и культуры и других требований, установленных действующим законодательством;
- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Ульяновского городского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 16 настоящих Правил застройки.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица,

заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Ульяновского городского поселения.

6. Глава Ульяновского городского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## **Глава 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

### **Статья 19. Проектная документация**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Виды инженерных изысканий; порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства; состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий; порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий; порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок её взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

### **Статья 20. Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

2. Разрешение на строительство выдаёт Администрация Ульяновского городского поселения в соответствии со статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области или Администрацией Ульяновского городского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

### **Статья 21. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт Администрация Ульяновского городского поселения в соответствии со статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

### **Статья 22. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Порядок осуществление государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

## **Часть II. Карта градостроительного зонирования.**

### **Статья 23. Карта градостроительного зонирования Ульяновского городского поселения**

Карта градостроительного зонирования Ульяновского городского поселения представляет собой чертёж с отображением границ Ульяновского городского поселения, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территории.

**чертеж**

**Статья 24. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

1. На карте градостроительного зонирования территории Ульяновского городского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
<b>ОД – 1</b>	<b>Зона общественно-деловой застройки</b> Цель выделения: <i>– обеспечение правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, здания многофункционального назначения, а также обслуживающие учреждения, ориентированные на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.</i>
<b>ОД – 2</b>	<b>Зона объектов здравоохранения</b> Цель выделения: <i>- создание правовых условий для функционирования, развития объектов здравоохранения на основе существующих зон и создания новых специализированных учреждений здравоохранения с соблюдением специальных требований.</i>
<b>ОД – 3</b>	<b>Зона средних специальных и высших учебных заведений</b> Цель выделения: <i>- создание правовых условий для функционирования, развития учреждений образования на основе существующих и вновь формируемых специализированных зон.</i>
<b>ОД – 4</b>	<b>Зона размещения объектов физкультуры и спорта</b> Цель выделения: <i>- Зона размещения объектов физкультуры и спорта ОД-5 выделена для сохранения и развития территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом (с размещением крупных спортивных объектов), а также для отдыха.</i>
	<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>
<b>Ж – 1</b>	<b>Зона среднеэтажной застройки</b> Цели выделения: <i>– обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортного среднеэтажного (4-5 этажей) преимущественно многоквартирного жилья;</i> <i>– обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения.</i>
<b>Ж – 2</b>	<b>Зона малоэтажной жилой застройки</b> Цели выделения: <i>– обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортного малоэтажного (не</i>

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	<i>выше 4 этажей) преимущественно многоквартирного жилья; – обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения.</i>
<b>Ж – 3</b>	<b>Зона индивидуальной застройки</b> Цели выделения: – обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной индивидуальной жилой застройки; – обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности населения.
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>	
<b>ПК – 1</b>	<b>Зона производственно-коммунальных объектов III класса</b> Цель выделения: – обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур III класса санитарной опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.
<b>ПК – 2</b>	<b>Зона производственно-коммунальных объектов IV класса</b> Цель выделения: – обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса санитарной опасности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.
<b>ПК – 3</b>	<b>Зона производственно-коммунальных объектов V класса</b> Цель выделения: – обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше V класса санитарной опасности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
<b>СН – 1</b>	<b>Зона кладбищ</b> Цель выделения: – <i>Зона СН-1 выделена для использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.</i>
<b>СН – 2</b>	<b>Зона санитарно-защитного озеленения</b> Цель выделения: - <i>обеспечение правовых условий сохранения зеленых насаждений, создающих зеленый пояс вокруг производственных зон, зон транспортной и инженерной инфраструктуры.</i>
<b>СН – 3</b>	<b>Зона режимных объектов ограниченного доступа</b> Цель выделения: - <i>обеспечение правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых находится в ведении исключительно уполномоченных органов государственной власти.</i>
	<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
<b>Р – 1</b>	<b>Зона сложившихся природных ландшафтов</b> Цель выделения: – <i>обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования</i>
<b>Р – 2</b>	<b>Зона городского озеленения.</b> Цель выделения: – <i>обеспечение правовых условий сохранения и обустройства озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, досуга и спорта.</i>
<b>Р – 3</b>	<b>Зона особо охраняемых территорий</b> Цель выделения: - <i>обеспечение правовых условий сохранения уникальных природных пространств и объектов, включенных в список памятников природы Ленинградской области.</i>
	<b>ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>
<b>ТР – 1</b>	<b>Зона железнодорожного транспорта</b> Цель выделения: - <i>создание правовых условий размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта. Граница зоны определена по границе полосы отвода железной дороги.</i>

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>
<b>СХ – 1</b>	<p><b>Зона подсобных, садоводческих и дачных участков</b>  Цели выделения:  – <i>обеспечение правовых условий развития существующих территорий садоводств и дачных участков, с формированием на их основе зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой.</i></p>
<b>СХ – 2</b>	<p><b>Зона сельскохозяйственных предприятий</b>  Цель выделения:  – <i>обеспечение правовых условий для развития сельскохозяйственного производства.</i></p>

## Часть III. Градостроительные регламенты

### Статья 25. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также 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 учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом Ульяновского городского поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. 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 вновь 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 (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. 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.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или Администрацией Ульяновского городского поселения в соответствии с федеральными законами.

7. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования

Ленинградской области и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого 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.

9. Объекты капитального и некапитального строительства, созданные с существенным нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

11. В случае, если использование указанных в части 8 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 26. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 31-37 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями настоящих Правил.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования

осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Ульяновского городского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Ульяновского городского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17 настоящих Правил застройки.

7. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

8. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанные с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

## **Статья 27. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным

региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, зон с особыми условиями использования территории.

## **Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные, от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и

наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае, если указанные ограничения устанавливаются, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. В настоящих Правилах застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств;
- водоохранные зоны – для водных объектов;
- охранный зона метеостанции;
- зона электромагнитных излучений;
- шумовая зона от вертолётной площадки;
- охранные зоны инженерно-транспортных коммуникаций;
- зоны санитарной охраны 2 и 3 поясов источников водоснабжения.

8. Ограничения установлены в границах Государственного комплексного памятника природы регионального значения «Саблинский».

### **Статья 29. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

– существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

– существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

– существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

## **Статья 30. Общественно-деловые зоны**

### **1. ОД-1. Зона общественно-деловой застройки**

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- бани, сауны;
- банки, отделения банков;
- бары и бильярдные;
- библиотеки;
- гостиницы;
- дома быта;
- здания высших учебных заведений и заведений среднего полного и профессионального образования;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортивные залы и площадки;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- кинотеатры;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые комплексы, торговые центры;
- многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- молочные кухни;
- музеи, выставочные залы;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- поликлиники;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;

- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- ночные клубы, дискотеки;
- телевизионные и радиостудии;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;
- туристические агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- фотосалоны;
- центры по предоставлению полиграфических услуг.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;

**Условно разрешенные виды использования:**

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- рынки открытые и закрытые.

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории – 70% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
4. Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки города и сложившегося силуэта застройки.
5. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

**2. ОД-2. Зона объектов здравоохранения**

**Основные виды разрешенного использования:**

- аптеки;
- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- дома ребенка;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- консультативные поликлиники;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- поликлиники;
- приюты, ночлежные дома;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- реабилитационные восстановительные центры;
- санатории, профилактории;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортплощадки, теннисные корты;
- станции скорой помощи;
- хоспис.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи для служебного автотранспорта;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении.

**Условно разрешенные виды использования:**

- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- объекты, связанные с отправлением культа.

**Параметры застройки:**

1. Площадь озеленения земельных участков - не менее 40 % территории.
2. Коэффициент застройки территории – не более 0,45 от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.
5. Минимальное расстояние между лечебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; красной линией застройки - 25 м.

**3. ОД-3. Зона средних специальных и высших учебных заведений**

**Основные виды разрешённого использования:**

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- общежития;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- музеи, выставочные залы, кинозалы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- предприятия общественного питания;

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки.

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- жилые дома для преподавателей;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- аптеки;
- киоски, лотки, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны.

**Условно разрешённые виды использования:**

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- гостиницы;
- клубы;
- объекты рекламы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- танцзалы, дискотеки;
- консультативные поликлиники;
- отделения, участковые пункты милиции;
- открытые автостоянки.

**Параметры застройки:**

1. Площадь озеленения земельных участков - не менее 30 % территории.
2. Коэффициент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не менее 10% от площади земельного участка.
4. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.
5. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.
6. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м;
7. Минимальные размеры отступов от границ земельных участков определяются проектами планировки или техническими нормативами (за исключением случаев, когда отсутствует градостроительная документация или действие технических нормативов не распространяется на данный земельный участок).

**4. ОД-4. Зона размещения объектов физкультуры и спорта**

**Основные виды разрешённого использования:**

- универсальные спортивные и спортивно-развлекательные комплексы;
- спортивные арены (с трибунами);
- аквапарки;
- велотреки;

- мотодромы, картинги;
- яхт-клубы, лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- бани; сауны;
- предприятия общественного питания.

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- общественные туалеты;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гостиницы;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты пожарной охраны.

**Условно разрешённые виды использования:**

- консультативные поликлиники, салоны красоты;
- магазины;
- открытые автостоянки;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- киоски, лотки, временные павильоны розничной торговли;
- танцзалы, дискотеки.

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не менее 15% от площади земельного участка.
4. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.
5. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

**Статья 31. Жилые зоны**

**1. Ж-1. Зона среднеэтажной застройки**

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные дома не выше 7 этажей;
- многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами социально-бытового и административного обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- аптеки;

- АТС;
- библиотеки;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- бульвары, парки, скверы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 600 кв.м.;
- общежития;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.
- инженерно-технические сети, коммуникации и линейные объекты.

**Условно разрешенные виды использования:**

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- гостиницы;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- площадки для выгула собак;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- предприятия общественного питания.

**Параметры застройки:**

- 1) минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 1000 м<sup>2</sup>.
- 2) коэффициент застройки – не более 75% от площади земельного участка.
- 3) коэффициент озеленения – не менее 10% от площади земельного участка.
- 4) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 5% от площади земельного участка.
- 5) ограничения застройки по высоте (кроме жилой застройки) определяются Администрацией Ульяновского городского поселения с учетом сохранения композиционно-видовой планировки города и сложившегося силуэта застройки.
- 6) отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом сложившейся линии застройки.

**2. Ж-2. Зона малоэтажной застройки**

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные дома не выше 4 этажей;
- дома квартирного типа до 2 этажей с участками;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;
- аптеки;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 200 кв.м.;
- общежития;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- банки, отделения банков;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
- объекты пожарной охраны;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- инженерно-технические сети, коммуникации и линейные объекты.

**Условно разрешенные виды использования:**

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- гостиницы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- подземные и полуподземные автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей;
- предприятия общественного питания.

**Параметры застройки:**

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 1000 м<sup>2</sup>.
2. Коэффициент застройки – не более 75% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения – не менее 10% от площади земельного участка.
4. Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями:
  - между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

– от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

– от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, Санитарными правилами содержания территории населенных мест № 469080.

*Примечания:*

1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

2. Высота зданий:

– для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 7 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

– шпили, башни, флагштоки – не более 12 метров.

3. Предприятия обслуживания, разрешенные “по праву застройки”, размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

### **3. Ж-3. Зона индивидуальной застройки**

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные жилые дома не выше 2-х этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отдельно стоящие односемейные дома с участками, блокированные дома;
- поликлиники, частные медицинские кабинеты;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- аптеки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки.
- инженерно-технические сети, коммуникации и линейные объекты.

**Условно разрешенные виды использования:**

- гостиницы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном и без);
- спортплощадки, теннисные корты;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания.
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты, связанные с отправлением культа.

**Параметры застройки:**

- 1) Минимальная площадь участка для индивидуальных жилых домов – 300 м<sup>2</sup>.
- 2) Максимальная площадь участка для индивидуальных жилых домов – 1500 м<sup>2</sup>.
- 3) Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.
- 4) Коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.
- 5) Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 5 м.
- 6) Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
  - от границ участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
- 7) Ограждение земельных участков между домовладениями выполняется забором высотой не более 2-х метров.

*Примечания:*

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Высота зданий:
  - для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;
  - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;
  - исключение: шпили, башни, флагштоки – не более 12 метров.

**Статья 32. Производственные зоны**

**1. ПК-1. Зона производственно-коммунальных объектов III класса**

**Основные виды разрешенного использования:**

- автобусные парки;
- автотранспортные предприятия;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты железнодорожного транспорта;
- объекты пожарной охраны;

- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории,
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса опасности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV – V классов опасности;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- зеленые насаждения специального назначения;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;
- спортплощадки.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- аптеки;
- бани;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- киоски, павильоны розничной торговли;
- магазины;
- общежития;
- отделения банков;
- поликлиники;
- почтовые отделения;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории – 0,75 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка;

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

## **2. ПК – 2. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса**

### **Основные виды разрешенного использования:**

- аптеки;
- ветеринарные клиники и станции;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса вредности;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- зеленые насаждения специального назначения.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общежития;
- отделения банков;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- почтовые отделения;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории – 0,65 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

**3. ПК – 3. Зона производственно-коммунальных объектов V класса**

**Основные виды разрешенного использования:**

- аптеки;
- ветеринарные клиники и станции;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- гостиницы;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- коммунально-складские и производственные предприятия V класса опасности различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- зеленые насаждения специального назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- бани, сауны;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- общежития;
- отделения банков;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- почтовые отделения;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории – 0,65 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

**Статья 33. Зоны специального назначения**

**1. СН-1. Зона кладбищ**

**Основные виды разрешённого использования:**

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- административные здания, связанные с обслуживанием объектов;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- магазины по продаже ритуальных принадлежностей;
- дома траурных обрядов;
- отделения, участковые пункты милиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- общественные туалеты площадью не более 80 кв. м;
- объекты пожарной охраны.
- парковки.

**Предельные параметры:**

1. Размер земельного участка для кладбища не должен превышать 40 га.
2. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона «О погребении и похоронном деле» от 28.06.2011 г. № 84, СанПин 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

*Примечание:*

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СН - 1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

## **2. СН-2. Зона санитарно-защитного озеленения**

### **Основные виды разрешенного использования:**

- зеленые насаждения;

## **3. СН-3. Зона объектов ограниченного доступа**

### **Основные виды разрешенного использования:**

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- жилые дома для военнослужащих.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- конфессиональные объекты;
- объекты пожарной охраны.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские.

## **Статья 34. Зоны рекреационного назначения**

### **1. Р-1. Зона сложившихся природных ландшафтов**

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- лесные массивы;
- лесопарки.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- спортплощадки;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- общественные туалеты;
- спасательные станции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для мусоросборников.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- дома ребенка;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;
- объекты, связанные с отправлением культа.
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- объекты инженерного обеспечения.

***Параметры использования земельных участков:***

1. Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 93-97% от общей площади участка.
2. Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5% от общей площади участка.
3. Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2% от общей площади участка.
4. Парковки – не более 5%.
5. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

**2. Р-2. Зона городского озеленения.**

**Основные виды разрешенного использования:**

- парки;
- набережные;
- скверы, аллеи, бульвары;
- зеленые насаждения;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- предприятия общественного питания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерного обеспечения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;
- хозяйственные корпуса;

- парковки;
- площадки для выгула собак.

**Параметры использования земельных участков:**

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.
2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.
3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.
4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.
5. Парковки – не более 5%.
6. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

**3. Р-3. Зона особо охраняемых территорий.**

Хозяйственная и градостроительная деятельность в данной зоне регламентирована паспортом особо охраняемой территории Ленинградской области Государственного комплексного памятника природы регионального значения «Саблинский» (постановление Правительства Ленинградской области от 26.12.1996 N 494, с учетом изменений, внесенных постановлением Правительства Ленинградской области от 27.11.2002 № 213 и от 03.12.2003 № 239)

**Статья 35. Зона транспортной инфраструктуры**

**1. ТР-1. Зона железнодорожного транспорта**

**Основные виды разрешенного использования:**

- железнодорожный вокзал;
- объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой железнодорожного транспорта;
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;
- специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дороги в чрезвычайных ситуациях;
- станции и узлы;
- терминалы;
- устройства и сооружения путевого, пассажирского грузового, локомотивного и вагонного хозяйства;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- аптеки;
- гостевые автостоянки;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- медпункты;
- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;
- объекты пожарной охраны;
- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта;
- службы оформления заказов и билетов;
- участковые пункты милиции и охраны порядка.

**Условно разрешенные виды использования:**

- киоски, павильоны розничной торговли;
- предприятия общественного питания;
- защитные инженерные сооружения.

**Статья 36. Зоны сельскохозяйственного использования**

**1. СХ-1. Зона подсобных, садоводческих и дачных участков**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- садовые дома, летние сооружения;
- сады, огороды;
- участковые пункты милиции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- ветлечебницы без содержания животных;
- водозаборы;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- лесозащитные полосы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны коллективных садов;
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- противопожарные водоемы;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства).
- магазины;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий.
- пункты оказания первой медицинской помощи.

**Условно разрешенные виды использования:**

- коллективные овощехранилища;
- открытые гостевые автостоянки;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;

**Параметры застройки:**

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи - 600 м<sup>2</sup>.
2. Максимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи - 1200 м<sup>2</sup>.
3. Коэффициент застройки – не более 60% от площади земельного участка.
4. Коэффициент озеленения – не менее 25% от площади земельного участка.
5. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.
6. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
  - от границ участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СН 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

*Примечания:*

1. Высота зданий:

– для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

3. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

### **3. СХ-2. Зона сельскохозяйственных предприятий**

**Основные виды разрешенного использования:**

- производственные предприятия сельского хозяйства;
- цеха по переработке продукции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административные помещения;
- хозяйственные корпуса;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
- лесозащитные полосы;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны;
- магазины по продаже производимой продукции;
- противопожарные водоемы.

### **4. СХ-3. Зона огородов**

**Основные виды разрешенного использования:**

- сады, огороды;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- дворовые постройки (мастерские, сараи);
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- лесозащитные полосы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны коллективных садов;
- противопожарные водоемы;

**Условно разрешенные виды использования:**

- коллективные овощехранилища;
- открытые гостевые автостоянки;
- магазины;

## **Глава 6. Порядок внесения изменений в Правила. Ответственность за нарушение Правил**

### **Статья 37. Порядок внесения изменений в Правила застройки**

1. Основаниями для рассмотрения Главой Ульяновского городского поселения вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

1) несоответствие Правил застройки Генеральному плану Ульяновского городского поселения, возникшее в результате внесения изменений в указанный Генеральный план;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Ленинградской области в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Ленинградской области;

3) органами местного самоуправления Тосненского района в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Комсомольского муниципального района;

4) органами местного самоуправления Ульяновского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Ульяновского городского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Ульяновского городского поселения.

4. Глава Ульяновского городского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

Решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки принимается Главой Ульяновского городского поселения с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям Ульяновского городского поселения либо к различным частям территории Ульяновского городского поселения (в случае подготовки проекта изменений в Правила застройки применительно к частям территории Ульяновского городского поселения), порядка и сроков проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

5. Глава Ульяновского городского поселения, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 4 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном частью 6 статьи 16 настоящих Правил.

6. В указанном в части 5 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта изменений в Правил застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории Ульяновского городского поселения либо применительно к различным частям территории Ульяновского городского поселения (в случае подготовки проекта изменений в Правила застройки применительно к частям территории Ульяновского городского поселения);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила застройки;

4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта изменений в Правила застройки;

5) иные вопросы организации работ.

7. Разработку проекта изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

8. Администрация Ульяновского городского поселения осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Ульяновского городского поселения, Схеме территориального планирования Тосненского района, Схеме территориального планирования Ленинградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки Администрация Ульяновского городского поселения направляет проект изменений в Правила Главе Ульяновского городского поселения или в случае обнаружения несоответствия проекта изменений в Правила требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, направляет проект в Комиссию на доработку.

10. Глава Ульяновского городского поселения при получении от Администрации Ульяновского городского поселения проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. В случае, если внесение изменений в Правила застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Ульяновского городского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила застройки.

13. После завершения публичных слушаний по проекту изменения Правил застройки Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект Главе Ульяновского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава Ульяновского городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменений Правил застройки и указанных в части 14 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления Ульяновского

городского поселения или об отклонении проекта изменений Правил застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. Изменения в Правила застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления Ульяновского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

16. Представительный орган местного самоуправления Ульяновского городского поселения по результатам рассмотрения проекта изменений Правил застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения Правил застройки или направить проект изменений Правил застройки Главе Ульяновского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

17. Правила застройки в изменённом виде подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 16 настоящих Правил.

18. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил застройки в судебном порядке.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил застройки в судебном порядке в случае несоответствия Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Ленинградской области, утвержденным до внесения изменений в Правила застройки.

### **Статья 38. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Ленинградской области.