

Часть II. Градостроительное зонирование

Часть III. Градостроительные регламенты

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ .....	3
ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....	3
Статья 14. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.....	3
Статья 15. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования.....	3
ГЛАВА 9. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	3
Статья 16. Перечень зон с особыми условиями использования территорий.....	3
Статья 17. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий.....	4
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....	4
ГЛАВА 10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах.....	4
Статья 19. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	7
Статья 20. Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ...	8
ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	11
Статья 21. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ.1).....	11
Статья 22. Зона садоводческих, огороднических объединений граждан (ТСХ.2.1).....	20
ГЛАВА 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	22
Статья 23. Общие положения .....	22
Статья 24. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны объектов культурного наследия .....	23
Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитной зоне объекта культурного наследия .....	27
Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии).....	27
Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне трубопроводов (газопроводов).....	28
Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне особо охраняемой территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы).....	28
Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос.....	29
Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети.....	30
Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов).....	30

## ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

### ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

#### Статья 14. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

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

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

#### Статья 15. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования

Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования, приведен в таблице 15.1.

Таблица 15.1

№ п/п	Кодовое обозначение	Наименование территориальной зоны
<b>Жилые зоны</b>		
1	ТЖ.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ.1)
<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>		
2	ТСХ.2.1	Зона садоводческих, огороднических объединений граждан (ТСХ.2.1)

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

#### Статья 16. Перечень зон с особыми условиями использования территорий

Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования, приведен в таблице 16.1.

Таблица 16.1

№ п/п	Кодовое обозначение	Наименование зоны с особыми условиями использования территорий
1	-	Зоны охраны объектов культурного наследия
		Объект культурного наследия федерального значения памятник «Дальний рубеж»:
1.1	ОЗ	Зона охраны объектов культурного наследия (ОЗ)
		Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба: главный

№ п/п	Кодовое обозначение	Наименование зоны с особыми условиями использования территорий
		дом, парк»:
1.2	ЗР31	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР31)
1.3	ЗР32	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР32)
1.4	ЗОЛ	Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)
2	-	Защитная зона объекта культурного наследия
3	-	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)
4	-	Охранная зона трубопроводов (газопроводов)
5	-	Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)
6	-	Водоохранная зона
7	-	Прибрежная защитная полоса
8	-	Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети
9	-	Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов)

### **Статья 17. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий**

1. В случае если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка и (или) объекта капитального строительства определяется градостроительными регламентами, указанными в части III настоящих Правил, и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут быть изменены в результате хозяйственной или иной деятельности по основаниям, предусмотренным санитарными правилами и нормами, либо по иным основаниям, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

## **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **ГЛАВА 10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

3. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации,

воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

7. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

8. Часть территории муниципального образования включена в состав особо охраняемой природной территории регионального значения (далее – ООПТ) памятника природы регионального значения «Радоновые источники и озера у деревни Лопухинка».

Границы ООПТ, занятой памятником природы регионального значения «Радоновые источники и озера у деревни Лопухинка», паспорт объекта, режим особой охраны ООПТ утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 05.12.2011 № 418 «Об утверждении Паспорта особо охраняемой природной территории «Радоновые источники и озера у деревни Лопухинка» и внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 26 декабря 1996 года № 494 «О приведении в соответствие с новым природоохранным законодательством Российской Федерации существующей сети особо охраняемых природных территорий Ленинградской области».

9. В соответствии со схемой территориального планирования Ленинградской области в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 10.04.2024 № 235 «Об утверждении схемы территориального планирования Ленинградской области в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области», планируется размещение особо охраняемых природных территорий

регионального значения— памятника природы «Копорский глинт» и государственного природного заказника «Озеро Лубенское».

Использование земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территориях регионального значения, планируемых к размещению на территории Ленинградской области, определяется в соответствии с положениями части 7 настоящей статьи.

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

11. Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в части 9 настоящей статьи может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

12. В случае если использование указанных в части 9 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 19. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

2. Основные, условно разрешенные виды разрешенного использования объектов капитального строительства определяются описанием видов разрешенного использования земельных участков, на котором планируется их размещение, если

в градостроительном регламенте территориальной зоны не установлено иное.

3. Описание видов разрешенного использования земельных участков, установленных в градостроительных регламентах для соответствующих территориальных зон, определено в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор).

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними в границах земельных участков основных и(или) условно разрешенных видов использования

5. Реализация объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), возможна в случае их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки – детскими садами и школами (код 3.5.1).

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

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

## **Статья 20. Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений,



сооружений<sup>1</sup>;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

2. Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами, относящимися к отдельным территориальным зонам, установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования определяются предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства основных и (или) условно разрешенных видов использования, для обеспечения функционирования которых они предусмотрены, если иное не установлено градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

4. Суммарная площадь частей земельного участка, застроенных объектами капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 20 % от суммарной площади частей земельного участка, застроенных объектами капитального строительства основных видов разрешенного использования и (или) условно разрешенных видов использования.

5. В соответствии с Классификатором на земельных участках с видами разрешенного использования, перечисленными в таблице 20.1 настоящих Правил, возведение объектов капитального строительства не предусмотрено.

---

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

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

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

При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

Таблица 20.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1

6. Для земельных участков с видами разрешенного использования, перечисленными в таблице 20.1 настоящих Правил, устанавливаются следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 0 м;

2) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений: 0 этажей;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 0 %.

7. Для земельных участков с видом разрешенного использования код 5.1.3 дополнительно устанавливаются предельные параметры в соответствии с таблицей

20.2

Таблица 20.2

№	Предельные параметры	Предельные значения	
		Минимальные	максимальные
1	Минимальное расстояние от границы земельного участка до границы земельного участка с видами разрешенного использования код 2.1, 2.2, м	20	
2	Требования к ограждениям		
2.1	Высота ограждений, м		
2.1.1	отдельно стоящие спортивные площадки	2.5	3
	в местах примыкания спортивных площадок друг к другу	1.2	

8. Для земельных участков с видами разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0), «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1), не подлежат установлению:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков (площадь земельных участков);

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

## ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 21. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ.1)

1. Кодовое обозначение территориальной зоны – ТЖ.1

2. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3	Площадки для занятий спортом	5.1.3
4	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
5	Улично-дорожная сеть	12.0.1
6	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
7	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) <*>	2.2
8	Хранение автотранспорта	2.7.1

9	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг <*>	3.1.2
10	Оказание социальной помощи населению <*>	3.2.2
11	Оказание услуг связи <*>	3.2.3
12	Бытовое обслуживание <*> <***>	3.3
13	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <*>	3.4.1
14	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
15	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
16	Магазины <*> <***>	4.4
17	Банковская и страховая деятельность <*> <***>	4.5
18	Общественное питание <*> <***>	4.6
Вспомогательные виды разрешенного использования		
19	Стоянка транспортных средств	4.9.2
<p>Примечания:</p> <p>1. Объекты видов разрешенного использования, отмеченные знаком &lt;*&gt;, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.</p> <p>2. Размещение объектов видов разрешенного использования, отмеченных знаком &lt;***&gt;, допускается при условии соблюдения санитарных и иных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области охраны здоровья человека.</p> <p>3. Для видов разрешенного использования земельных участков, отмеченных знаком &lt;***&gt;, приобъектные стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного земельного участка.</p> <p>4. Размещение объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.1.2, 3.3, 4.4, допускается в случаях, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарно-защитных зон за границами земельных участков указанных объектов</p>		

3. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (с учетом положений частей 6-8 статьи 20 настоящих Правил):

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м		
1.1	2.1	800	2500
1.2	2.2	1000	2500
1.3	2.7.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 4.4, 4.5, 4.6	Не подлежат установлению	3000
1.4	3.1.1, 3.5.1, 3.7.1, 5.1.3, 12.0.2	Не подлежат установлению	

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м		
2.1	2.1, 2.2	3 <*>	
2.2	2.7.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.7.1, 4.4, 4.5, 4.6	3	
2.3	3.1.1	Не подлежат установлению	
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
3	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.		
3.1	2.1, 2.2	Не подлежат установлению	4
3.2	3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 4.4, 4.5, 4.6	Не подлежат установлению	3
3.3	2.7.1	Не подлежат установлению	2
3.4	3.1.1, 3.5.1, 3.7.1	Не подлежат установлению	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %		
4.1	2.1, 2.2, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 4.4, 4.5, 4.6	30	
4.2	2.7.1, 3.1.1, 3.5.1, 3.7.1	Не подлежат установлению	
5	Максимальная этажность зданий, строений, сооружений		
5.1	2.1, 2.2	3	
5.2	3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 4.4, 4.5, 4.6	2	
5.3	2.7.1	1	
5.4	3.1.1, 3.5.1, 3.7.1	Не подлежат установлению	
6	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства видов разрешенного использования с кодами 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 4.4, 4.6 на земельном участке, кв. м		300
<*> Минимальные отступы от границ земельных участков: для жилых домов со стороны улиц – 5 м, со стороны проездов – не менее 3 м, со стороны соседнего земельного участка – 3 м. Минимальные отступы от границ земельных участков до: – построек для содержания мелкого скота и птицы – 4 м; – хозяйственных построек, гаража, иных вспомогательных сооружений – 1 м; – стволов высокорослых деревьев – 4 м, стволов среднерослых деревьев – 2 м, кустарника – 1 м. При размещении на земельном участке хозяйственных построек, гаража, иных вспомогательных сооружений на расстоянии 1 м от границы соседнего участка скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.			

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (далее - требования).

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

### 1.1) К отделке фасадов:

#### Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

#### Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

#### Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):





Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

### Желтая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

### Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери):



2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

– цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм) и другие подобные материалы;

– для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы;

– покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40° С, минимальной температуре -45° С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4.

– скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:



- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
- бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;
- использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования);
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
  - сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа;
  - асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
  - пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
  - цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
  - фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

### 3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха (далее – оборудование).

Оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение (декоративные решетки, короба) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей.

При реконструкции объекта капитального строительства:

- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
- при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

Габариты, форма оборудования, декоративных коробов, в которых оно размещено, декоративных решеток не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Устанавливаемое на фасадах зданий оборудование должно быть окрашено в цвет поверхностей, на которых оно установлено.

Не допускается:

– размещение оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичном панно, сграффито и иных видах монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;

– наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;

– размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

– предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

- освещение входных групп;

- подсветку информационных знаков и конструкций;

- размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

– главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;

– размеры входной площадки (ширина x глубина) для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, должны быть не менее 2,2 x 2,2 м;

– здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;

– здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);

– ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;

– если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений

второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

– высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;

– открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров;

– для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, приобъектные стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного земельного участка.

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

• входы в здание должны быть оборудованы навесами или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров;

• входы в здание должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли (кроме зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний);

• входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;

– цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);

– первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки).

– фасад: при использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;

– окна, лоджии, балконы должны быть остеклены. Остекление следует выполнять в едином стиле. Допускается отсутствие остекления балконов уникальных по характеру размещения на фасадах зданий, в т.ч. по высоте здания (изменяющие тип и конфигурацию плана на отдельных этажах, расположенные дискретно и т.д.), по геометрии элементов (созданные на основе треугольника, круга, трапеции, сложной формы и т.д.);

– информационные носители: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

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

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

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

## **Статья 22. Зона садоводческих, огороднических объединений граждан (ТСХ.2.1)**

1. Кодовое обозначение территориальной зоны – ТСХ.2.1
2. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
2	Земельные участки общего назначения	13.0
3	Ведение садоводства	13.2
4	Ведение огородничества	13.1
Условно разрешенные виды использования		
5	Не установлены	–
Вспомогательные виды разрешенного использования		
6	Не установлены	-

3. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (с учетом положений частей 6-8 статьи 20 настоящих Правил):

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м		
1.1	13.2	1000	1500
1.2	13.1	100	600
1.3	3.1.1, 13.0	Не подлежат установлению	
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м		
2.1	13.0	3	

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
2.2	13.2	3<*>	
2.3	3.1.1	Не подлежат установлению	
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
3	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, м		
3.1	13.2	Не подлежат установлению	3
3.2	13.0	1	
3.3	3.1.1	Не подлежат установлению	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %		
4.1	13.0, 13.2	20	
4.2	3.1.1	Не подлежат установлению	
<p>&lt;*&gt; Минимальные отступы от границ земельных участков: для жилых домов со стороны улиц – 5 м, со стороны проездов – не менее 3 м, со стороны соседнего земельного участка – 3 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– построек для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;</li> <li>– хозяйственных построек, гаража, иных вспомогательных сооружений – 1 м;</li> <li>– стволов высокорослых деревьев – 4 м, стволов среднерослых деревьев – 2 м,</li> <li>– кустарника – 1 м.</li> </ul> <p>При размещении на земельном участке хозяйственных построек, гаража, иных вспомогательных сооружений на расстоянии 1 м от границы соседнего участка скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.</p>			

4. Для установления границ территории, предназначенной для размещения садоводческих некоммерческих объединений, товариществ собственников недвижимости, ведения садоводства в индивидуальном порядке за границами населенных пунктов, установления границ земельных участков на этой территории, включая земельные участки общего назначения, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты капитального строительства, относящиеся к имуществу общего пользования, осуществляется подготовка документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории садоводства или огородничества осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований Федерального закона Российской Федерации от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Размещение объекта капитального строительства на земельных участках в данной территориальной зоне допускается только при наличии утверждённой документации по планировке такой территории в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

### **Статья 23. Общие положения**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства могут быть ограничены по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) Ограничения оборотоспособности земельных участков, установленные статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации;

3) Особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

4) Иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

3. В настоящей статье указаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования.

В границах муниципального образования установлены:

- 1) Зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) Защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) Охранная зона трубопроводов (газопроводов);

5) Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);

6) Водоохранная зона;

7) Прибрежная защитная полоса;

8) Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети;

9) Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов).

4. В границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

5. При пересечении границ различных зон с особыми условиями использования территорий действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту здания, сооружения, в связи с размещением которых была установлена одна из зон с особыми условиями использования территорий, при условии, что такие ограничения не установлены в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полетов воздушных судов.

#### **Статья 24. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны объектов культурного наследия**

1. Приказом комитета по культуре Ленинградской области от 03.05.2015 № 01-03/15-32 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения ансамбль «Зеленый пояс Славы Ленинграда», а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон» утверждены зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения памятник «Дальний рубеж», Ломоносовский район, у бывшей деревни Терентьево и режимы использования земель в границах охранной зоны:

Охранная зона назначается для физического, видового, эстетического и композиционного сохранения ансамбля.

Предусматривается:

– сохранение исторически сложившихся открытых пространств вокруг объектов для обеспечения визуального восприятия памятников в исторической среде при подъезде к объектам и их осмотре;

– сохранение исторически сложившихся зеленых насаждений вокруг объектов, как сохранившиеся элементы исторического ландшафта.

Разрешается:

– благоустройство территории, включая размещение малых архитектурных форм - скамеек, урн, фонарей и озеленение территории по специально разработанным проектам - с применением натуральных материалов (посев многолетних трав, устройство габионных конструкций и т.п. расчистка русла ручья), выкашивание газонов, санитарная рубка деревьев (осветление, прочистка, прореживание, уборка сухостоя), вырубка самосевной растительности;

– проведение работ по сохранению инженерно-геологических и гидрологических особенностей территории (расчистка водотоков, укрепление склонов оврагов и т.п.);

– организация и благоустройство видовых площадок, устройство туристических троп с применением улучшенного грунтового покрытия;

– ремонт автомобильных дорог: организация подъезда экскурсионного транспорта с возможностью использования асфальтовой крошки; для остальной дорожно-тропиночной сети с использованием улучшенного грунтового покрытия;

– устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;

– прокладку подземных инженерных коммуникаций, ремонт существующих объектов инженерной инфраструктуры, с последующей рекультивацией земель;

– устройство объектов санитарного назначения в зоне приема туристов - автостоянки;

– размещение в зоне приема туристов (автостоянки) временных киосков и навесов;

– установка информационных надписей, указателей и знаков, связанных с объектом культурного наследия.

Запрещается:

– нарушение основного панорамного обзора и видовых коридоров обзора объекта культурного наследия;

– строительство любых капитальных объектов;

– выделение новых участков для размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов индивидуальной жилой застройки;

– проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению исторического облика природного ландшафта: нарушение высотных отметок рельефа, открытого природного пространства;

– любая хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод и поверхностных стоков;

– разведение костров, самовольного пала сухой растительности;

– прокладку новых наземных и воздушных инженерных коммуникаций, в т.ч. высоковольтных линий передач;

– посадка высокорослых деревьев, которые могут в дальнейшем закрывать для обозрения композицию памятника;



- размещение любых рекламных конструкций, не связанных с популяризацией объекта культурного наследия;
- возведение любых ограждений;
- добыча всех видов полезных ископаемых и любая деятельность, связанная с разработкой карьеров.

2. Приказом комитета по культуре Ленинградской области от 17.11.2020 № 01-03/20-290 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба: главный дом, парк» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лопухинское сельское поселение, деревня Лопухинка, ул. Советская, 2, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» утверждены режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба: главный дом, парк»:

1. Режим использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ1).

1.1. Разрешается:

1.1.1. Капитальный ремонт, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии, если такая реконструкция не влечет увеличения их высотных габаритов;

1.1.2. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, строительство подземных инженерных сооружений, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения;

1.1.3. Благоустройство территории (разбивка клумб, посадка деревьев газонов, мест отдыха, размещение малых архитектурных форм, пешеходных коммуникаций);

1.1.4. Санитарная рубка зеленых насаждений с сохранением видов произрастающих пород (клены, тисы, дубы).

1.2. Запрещается:

1.2.1. Строительство объектов капитального и некапитального строительства высотой более 9 метров;

1.2.2. Возведение ограждений высотой более 2 метров, а также железобетонных, металлических (в том числе профилированных), пластиковых и иных, стилистически несоответствующих объекту культурного наследия;

1.2.3. Изменение рельефа более чем на 0,5 м и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию зеленых насаждений в зонах зрительного восприятия объектов культурного наследия;

1.2.4. Складирование бытовых и промышленных отходов;

1.2.5. Размещение мест захоронения и свалок промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов.

2. Режим использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ2).

2.1. Разрешается:

2.1.1. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов,

строительство подземных инженерных сооружений, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения;

2.1.2. Осуществление строительства, реконструкции, объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения стилистических характеристик существующих исторических зданий, существующей планировочной структуры историко-градостроительной среды;

2.1.3. Благоустройство территории (разбивка клумб, посадка деревьев газонов, мест отдыха, размещение малых архитектурных форм, пешеходных коммуникаций);

2.1.4. Санитарная рубка зеленых насаждений с сохранением видов произрастающих пород (тисы, клены, дубы).

2.2. Запрещается:

2.2.1. Строительство объектов капитального и некапитального строительства высотой более 9 метров;

2.2.2. Возведение ограждений высотой более 2 метров, а также железобетонных, металлических (в том числе профилированных), пластиковых и иных, стилистически несоответствующих объекту культурного наследия;

2.2.3. Изменение рельефа более чем на 0,5 м и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию зеленых насаждений в зонах зрительного восприятия объектов культурного наследия;

2.2.4. Складирование бытовых и промышленных отходов;

2.2.5. Размещение мест захоронения и свалок промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов.

3. Режим использования земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ).

3.1. Разрешается:

3.1.1. Сохранение сложившегося характера природной среды по видам зеленых насаждений (клены, тисы, дубы);

3.1.2. Санитарная вырубка зеленых насаждений с сохранением видов произрастающих пород (тисы, клены, дубы);

3.1.3. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры.

3.2. Запрещается:

3.2.1. Строительство объектов капитального и некапитального строительства;

3.2.2. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I, II и III категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

3.2.3. Значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию зеленых насаждений в зонах зрительного восприятия объектов культурного наследия; 3.2.4. складирование бытовых и промышленных отходов;

3.2.5. Устройство парковочных площадок;

3.2.6. Размещение мест захоронения и свалок промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов.

### **Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитной зоне объекта культурного наследия**

1. Защитные зоны объекта культурного наследия устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. В границах защитных зон в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

3. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

### **Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)**

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

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

3. Правила установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1033.

## **Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне трубопроводов (газопроводов)**

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

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

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

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

## **Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне особо охраняемой территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны особо охраняемой природной территории – государственного природного заказника «Гостилицкий» установлены постановлением Правительства Ленинградской области от 11.03.2011 № 47 «Об утверждении положения о государственном природном заказнике «Гостилицкий» и внесении изменений в постановление правительства ленинградской области от 26 декабря 1996 года № 494 «О приведении в соответствие с новым природоохранным законодательством Российской Федерации существующей сети особо охраняемых природных территорий Ленинградской области».

2. На территории охранной зоны природного заказника запрещается:

– проведение всех видов рубок в весенне-летний период в зоне покоя местоположения гнезда скопы в кварталах 91, 92 Гостилицкого участкового лесничества Ломоносовского лесничества и квартале 104 Лопухинского участкового лесничества Ломоносовского лесничества, использование ядохимикатов;

- формирование и предоставление земельных участков под разработку карьеров, строительство промышленных предприятий и сооружений, организацию садоводств и огородничеств, жилищное и дачное строительство, ведение личного подсобного хозяйства, гидромелиоративные работы, взрывные работы, добыча полезных ископаемых, мойка машин;

- установка палаток, разведение костров вне специально отведенных мест;

- пуск палов;

- загрязнение территории бытовыми и промышленными отходами, сброс неочищенных сточных вод, заготовка и сбор грибов, ягод, лекарственного сырья в коммерческих и промышленных целях;

- сбор зоологических, ботанических и минералогических коллекций, пользование объектами животного и растительного мира, отнесенными в установленном порядке к редким и находящимся под угрозой исчезновения.

3. На территории охранной зоны природного заказника разрешается:

- проведение всех видов рубок, кроме рубок в весенне-летний период в зоне покоя местоположения гнезда скопы в кварталах 91, 92 Гостилицкого участкового лесничества Ломоносовского лесничества и квартале 104 Лопухинского участкового лесничества Ломоносовского лесничества;

- проведение земляных, гидротехнических и строительных работ в целях эксплуатации, ремонта и реконструкции существующих дорог, линейных сооружений и коммуникаций систем жизнеобеспечения населенных пунктов, объектов организованной рекреации и инфраструктуры заказника, обеспечения мер пожарной безопасности в лесах на основании проектной документации, утвержденной в установленном порядке, и по согласованию с уполномоченным органом, проезд и стоянка вне специально отведенных мест автотранспорта и тяжелой техники, обеспечивающей проведение санитарно-оздоровительных мероприятий, прочих рубок с целью создания лесной инфраструктуры;

- сбор грибов, ягод и лекарственного сырья для личного потребления, обустройство экологических троп и рекреационных стоянок на основании проектной документации, утвержденной в установленном порядке, и по согласованию с уполномоченным органом;

- геоэкологические исследования, проводящиеся без существенного нарушения недр, по согласованию с уполномоченным органом.

### **Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения,

засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

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

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

### **Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети**

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

### **Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов)**

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

2. Минимально допустимые расстояния от газораспределительной сети до зданий и сооружений, не относящихся к этой сети, устанавливаются при проектировании и строительстве этой сети, зданий и сооружений в целях обеспечения их безопасности, а также находящихся в них людей в случае возникновения аварийной ситуации на газораспределительной сети.

3. На земельных участках в границах зоны минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов) может быть введен особый режим использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления данной зоны.

4. Правообладатели земельных участков в границах зоны минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов) не могут осуществлять строительство (реконструкцию) зданий, строений, сооружений без согласования с собственником системы газоснабжения.