



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

от 08 мая 2024 года № 63

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования Запорожское сельское поселение  
муниципального образования Приозерский муниципальный район  
Ленинградской области**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», пунктом 2.13 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 9 сентября 2019 года № 421, приказываю:

внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования Запорожское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Запорожское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области от 09 января 2013 года № 108 (с изменениями), изменения согласно приложению к настоящему приказу.

Первый заместитель  
председателя комитета – главный  
архитектор Ленинградской области

С.И. Лутченко



Изменения в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования Запорожское сельское поселение муниципального  
образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области

1. Статью 45.1 главы 7 части I изложить в следующей редакции:

**«Статья 45.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.»**

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства и Правила согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства регулируются положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 года № 857 и настоящими Правилами.

Архитектурно-градостроительный облик – замысел архитектурного решения объекта капитального строительства, достигнутый композиционной взаимоувязкой форм, фактурной совместимостью отделочных материалов, цветового решения и характера размещения деталей и элементов объекта капитального строительства, включающего подчинение системе композиционных осей, членение фасадов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции, объемно-пространственного построения объекта капитального строительства.

1. В градостроительном регламенте территориальной зоны Р-6 «Зона туристско-рекреационной деятельности» раздела «РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ» статьи 47.1. настоящих Правил установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, с учетом положений настоящей статьи.

2. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства, расположенного в границах территорий, отображенных на карте «Карта градостроительного зонирования. Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства», подлежит согласованию с уполномоченным органом при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

3. Решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом с учетом рекомендаций консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного постановлением Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

4. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

- 1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;
- 2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;
- 3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;
- 4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;
- 5) гидротехнических сооружений;
- 6) объектов и инженерных сооружений, предназначенных для производства и поставок товаров в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения;
- 7) подземных сооружений;
- 8) объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв и водных объектов;
- 9) объектов капитального строительства, предназначенных (используемых) для обработки, утилизации, обезвреживания и размещения отходов производства и потребления;
- 10) объектов капитального строительства, предназначенных для обезвреживания, размещения и утилизации медицинских отходов;
- 11) объектов капитального строительства, предназначенных для хранения, переработки и утилизации биологических отходов;
- 12) объектов капитального строительства, связанных с обращением с радиоактивными отходами;
- 13) объектов капитального строительства, связанных с обращением веществ, разрушающих озоновый слой;
- 14) объектов использования атомной энергии;
- 15) опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. В статье 47 части III:

2.1 в разделе «ЖИЛЫЕ ЗОНЫ» таблицы статьи 47.1. исключить строку следующего содержания:

«	Ж-1.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с объектами туристско-рекреационного назначения	».
---	-------	--	----

2.2 раздел «РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ» таблицы статьи 47.1. дополнить строкой следующего содержания:

«	Р-6	Зона туристско-рекреационной деятельности	».
---	-----	---	----

3. В разделе «ЖИЛЫЕ ЗОНЫ» статьи 47.2 градостроительный регламент территориальной зоны «**Ж-1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами с объектами туристско-рекреационного назначения**» исключить.

4. Раздел «РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ» статьи 47.2 дополнить градостроительным регламентом территориальной зоны «Р-6 Зона туристско-рекреационной деятельности» следующего содержания:

**«Р-6 Зона туристско-рекреационной деятельности»**

Основные виды разрешённого использования

- Передвижное жилье (код 2.4)
- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
- Магазины (код 4.4)
- Общественное питание (код 4.6)
- Гостиничное обслуживание (код 4.7)
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)
- Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)
- Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4)
- Природно-познавательный туризм (5.2)
- Туристическое обслуживание (5.2.1)
- Общее пользование водными объектами (11.1)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)
- Благоустройство территории (12.0.2)
- Стоянка транспортных средств (код 4.9.2)

Условно разрешенные виды использования

- не установлены

Вспомогательные виды разрешенного использования

- не установлены

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

№ 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		
1.2	4.4, 4.6, 4.7	500	5000
1.3	2.4, 3.1.1, 4.9.2, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.2, 5.2.1, 11.1, 12.0.1, 12.0.2	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		
2.2	4.4, 4.6, 4.7, 5.1.2, 5.1.4	3	
2.3	2.4, 3.1.1, 4.9.2, 5.1.3, 5.2, 5.2.1, 11.1, 12.0.1, 12.0.2	Не подлежат установлению	
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
3.1	Предельное количество этажей, этаж		
3.1.2	4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.4	3	
3.1.3	4.7, 5.2.1	4	
3.1.4	2.4, 4.9.2, 5.1.3, 5.2, 12.0.2, 11.1	0	
3.1.5	3.1.1, 12.0.1	Не подлежит 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	5.1.4	20	
4.2	4.4, 4.6, 4.7, 5.1.2, 5.2.1	60	
4.3	2.4, 4.9.2, 5.1.3, 5.2, 12.0.2, 11.1	0	
4.4	3.1.1, 12.0.1	Не подлежит установлению	
5	Иные параметры		
5.1	Предельная этажность зданий, строений, сооружений		
5.1.1	4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.4	2	
5.1.2	4,7, 5.2.1	4	
5.1.3	3.1.1, 12.0.1	Не подлежит установлению	
5.2	Максимальная высота ограждения земельного участка, м	1,8	
5.3	Максимальное количество номеров в объектах с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (код 4.7)	20	
6	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства, кв.м		
	4.4, 4.6	Основной вид разрешенного использования	250
		Условно разрешенный вид использования	свыше 250

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

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.

К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий:





Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий



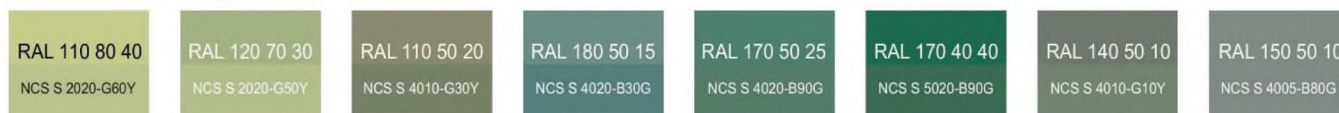
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

### Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий:



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий:



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

### Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий:



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий



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

### Желтая цветовая палитра

## Основные пастельные цвета фасадных покрытий:



## Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий



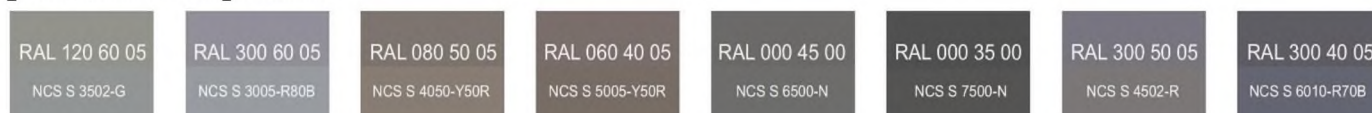
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

## Серая цветовая палитра.

### Основные пастельные цвета фасадных покрытий:



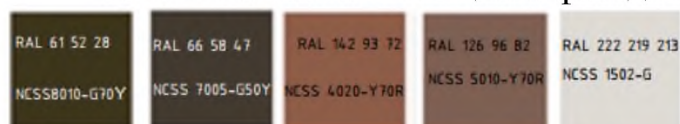
## Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий:



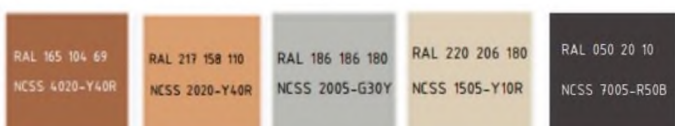
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

## Коричневая цветовая палитра

### Основные пастельные цвета фасадных покрытий:



## Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий:





К металлическим элементам фасадов (крыля, водостоки, ограждения, двери):



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

- цоколь — должен выполняться из антивандальных негорючих материалов.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;  
- 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.

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

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

Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

Габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Не допускается:

- размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства;



- наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;
- размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

При 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.

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

К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети;
- здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий;
- 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.

К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- входные группы:
  - входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;
- первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки).
- фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых покрытий на площади одного фасада, такие цветовые покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;

Запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных конструкций.

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 статьях 48, 48.1, 48.2, 48.3 настоящих Правил.»

5. На Карте градостроительного зонирования установить границы территориальной зоны «Зона туристско-рекреационной деятельности (Р-6)».

6. В приложении «Сведения о границах территориальных зон»:

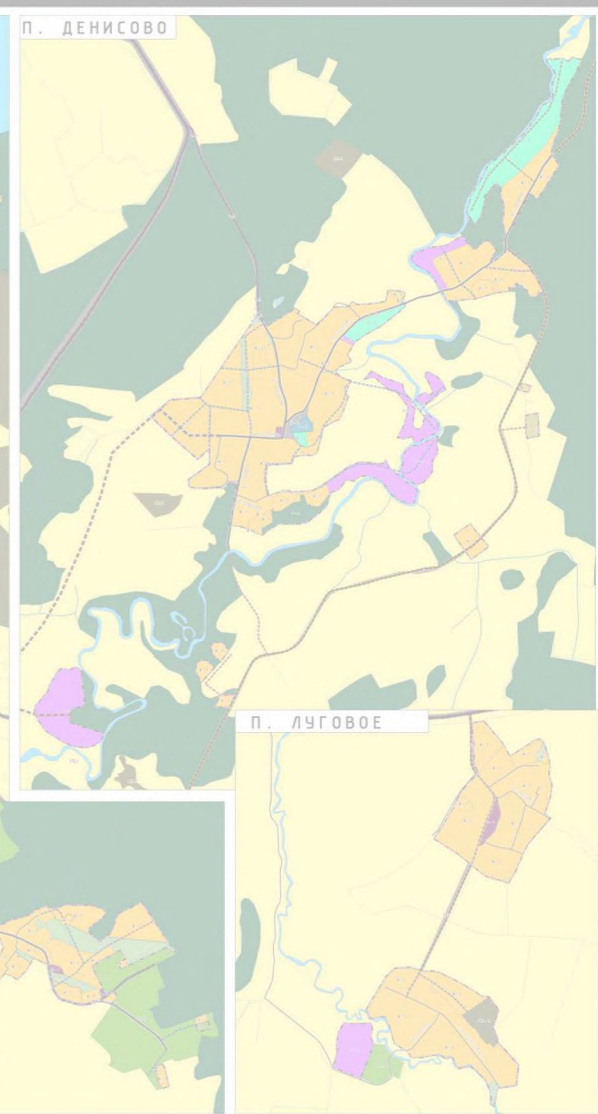
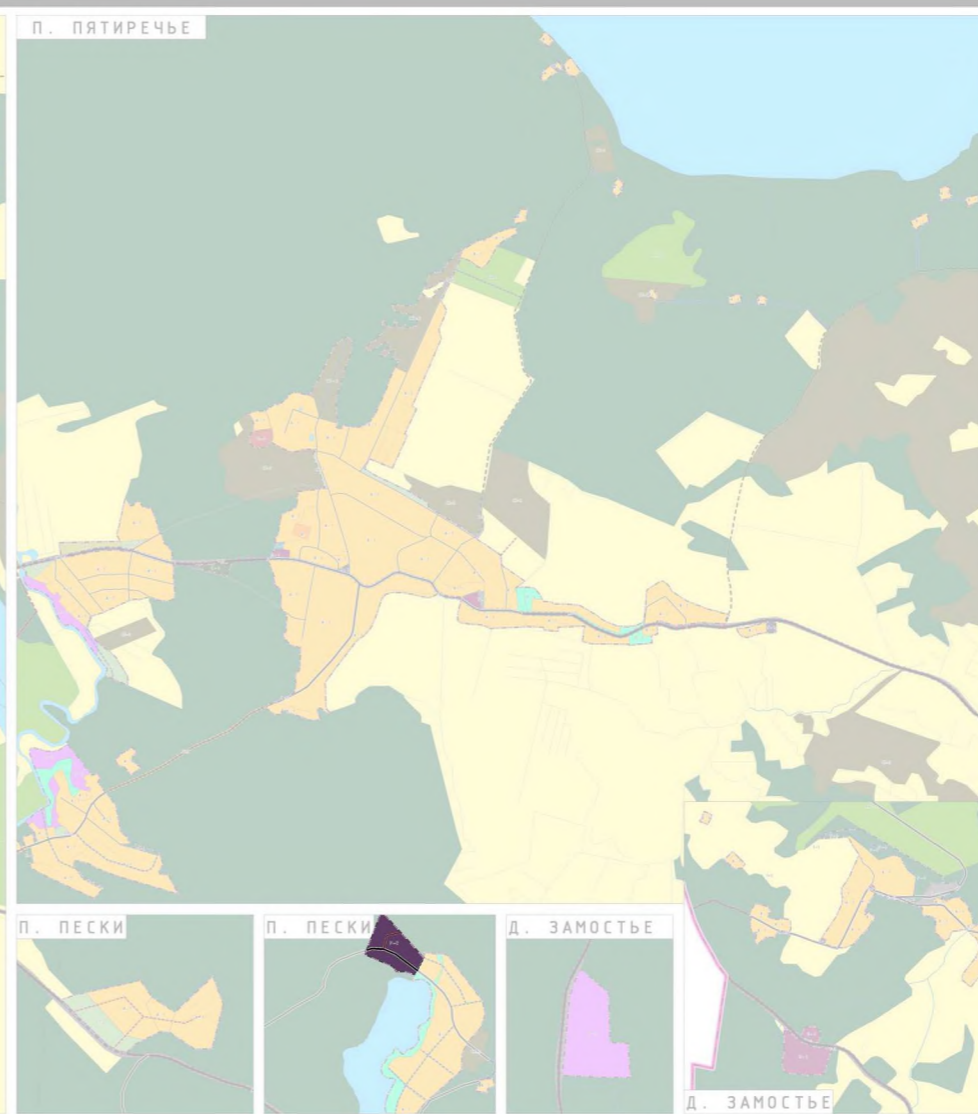
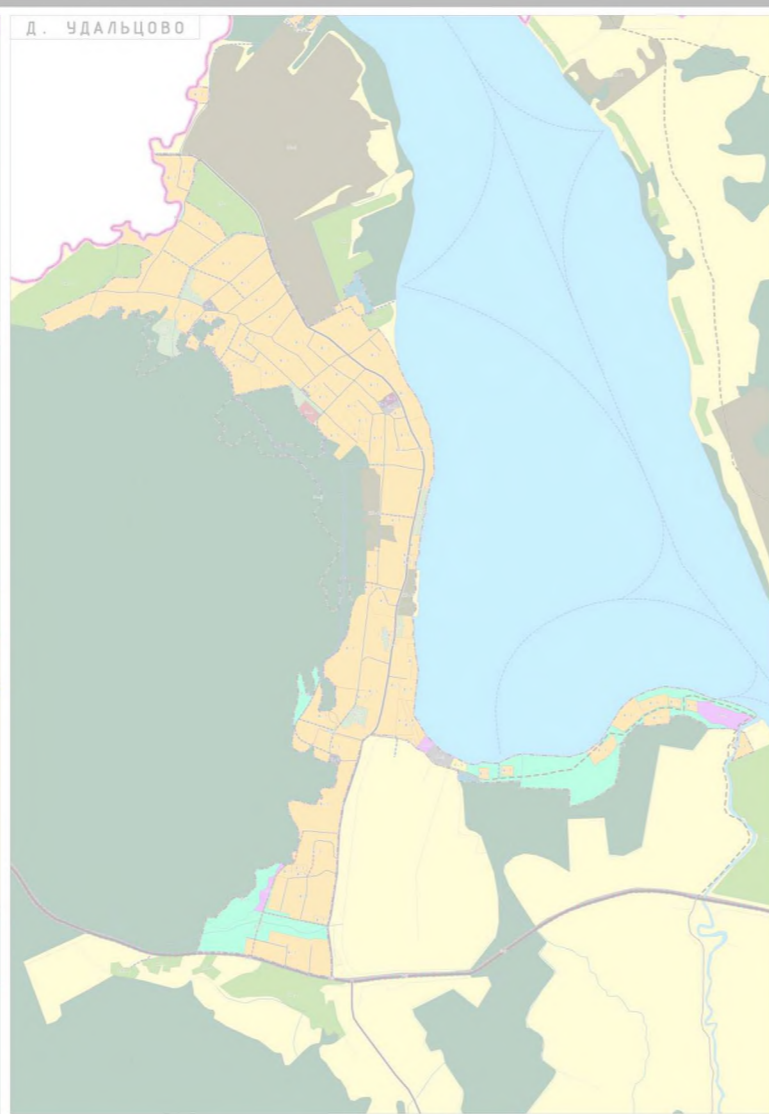
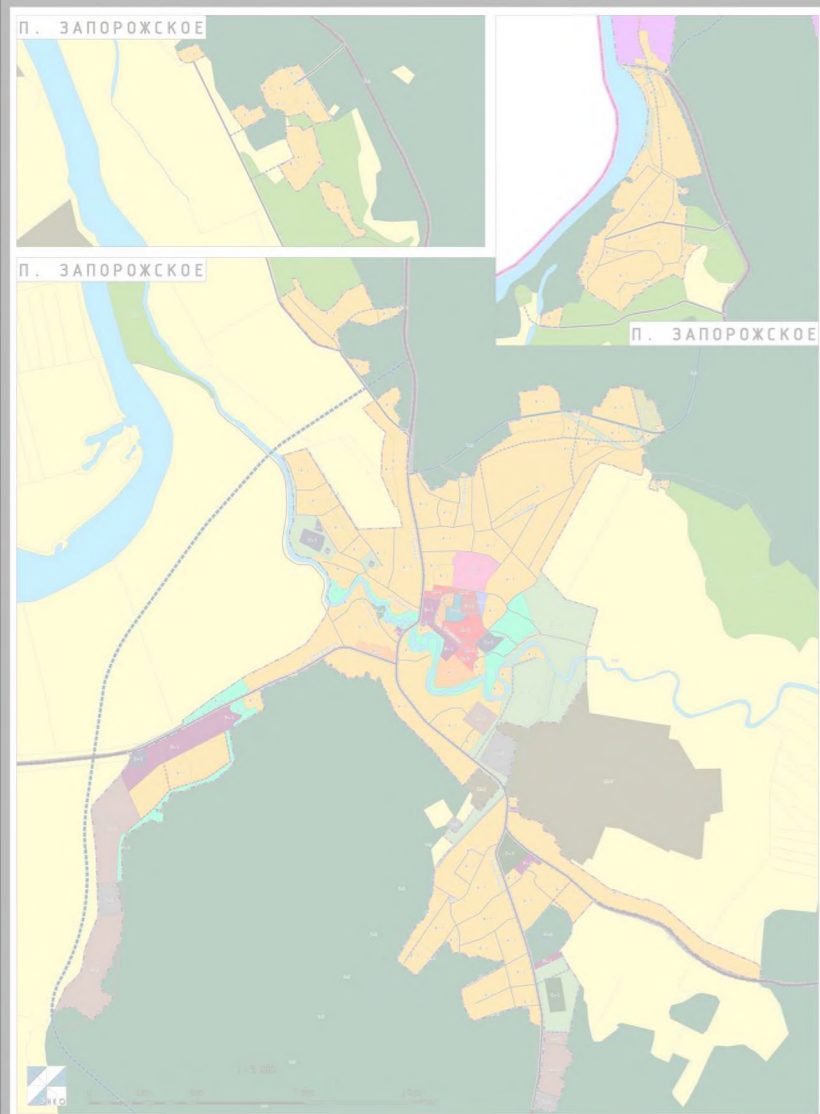
6.1. исключить описание местоположения границ территориальной зоны Ж-1.1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с объектами туристско-рекреационного назначения»;

6.2. дополнить описанием местоположения границ территориальной зоны «Р-6 Зона туристско-рекреационной деятельности».



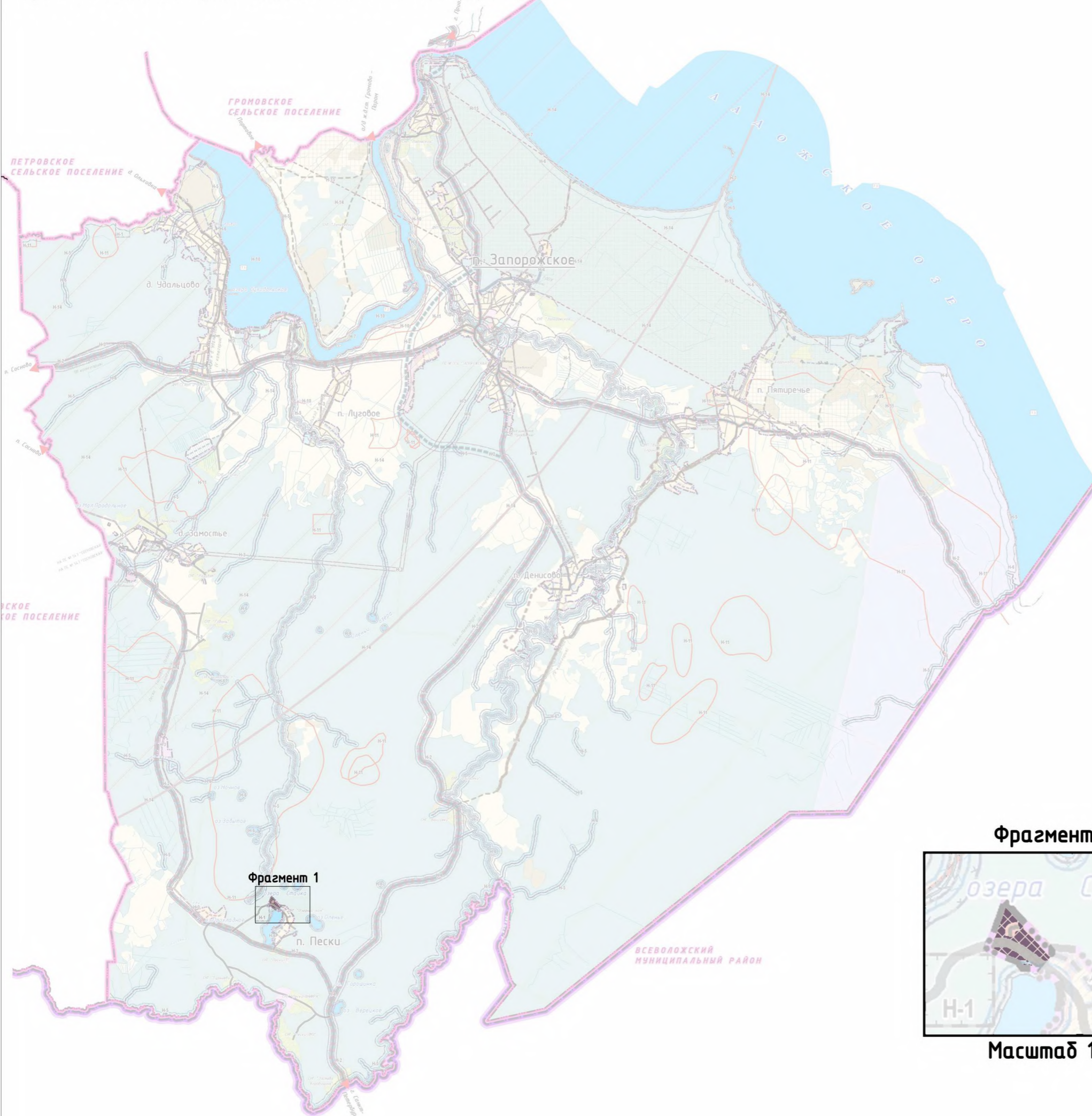








**Изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Запорожское сельское поселение Приозерского муниципального района Ленинградской области**  
**Карта зон с особыми условиями использования территорий**



- Границы**
- Приозерского муниципального района
  - Запорожского сельского поселения
  - Населенных пунктов
  - Административный центр Запорожского сельского поселения
  - п. Денисово
  - Сельский населенный пункт в составе Запорожского сельского поселения
  - ГРОМОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
  - Снежное муниципальное образование

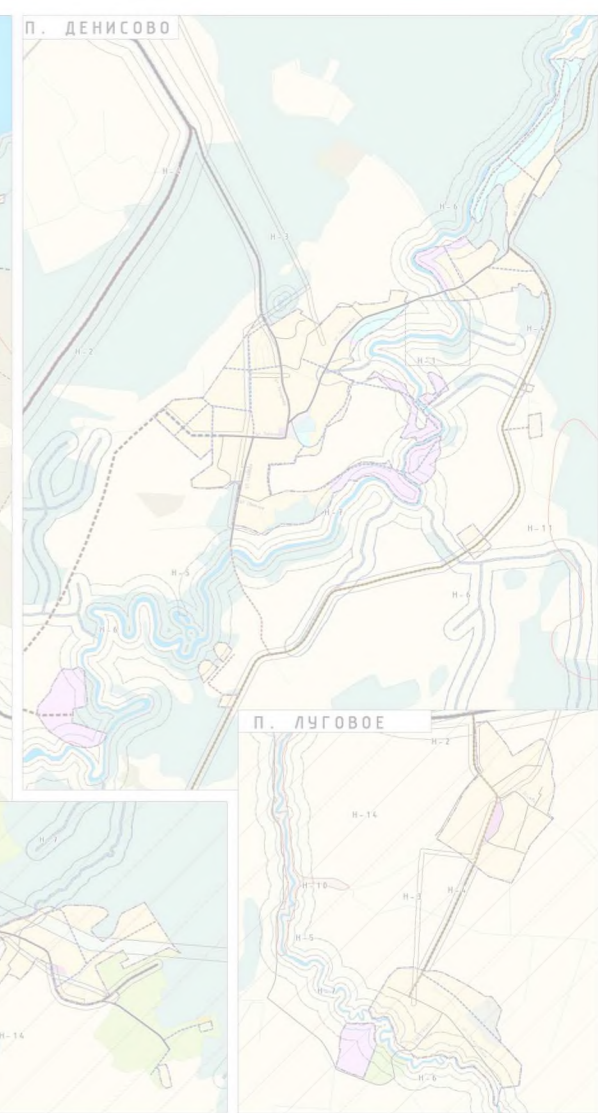
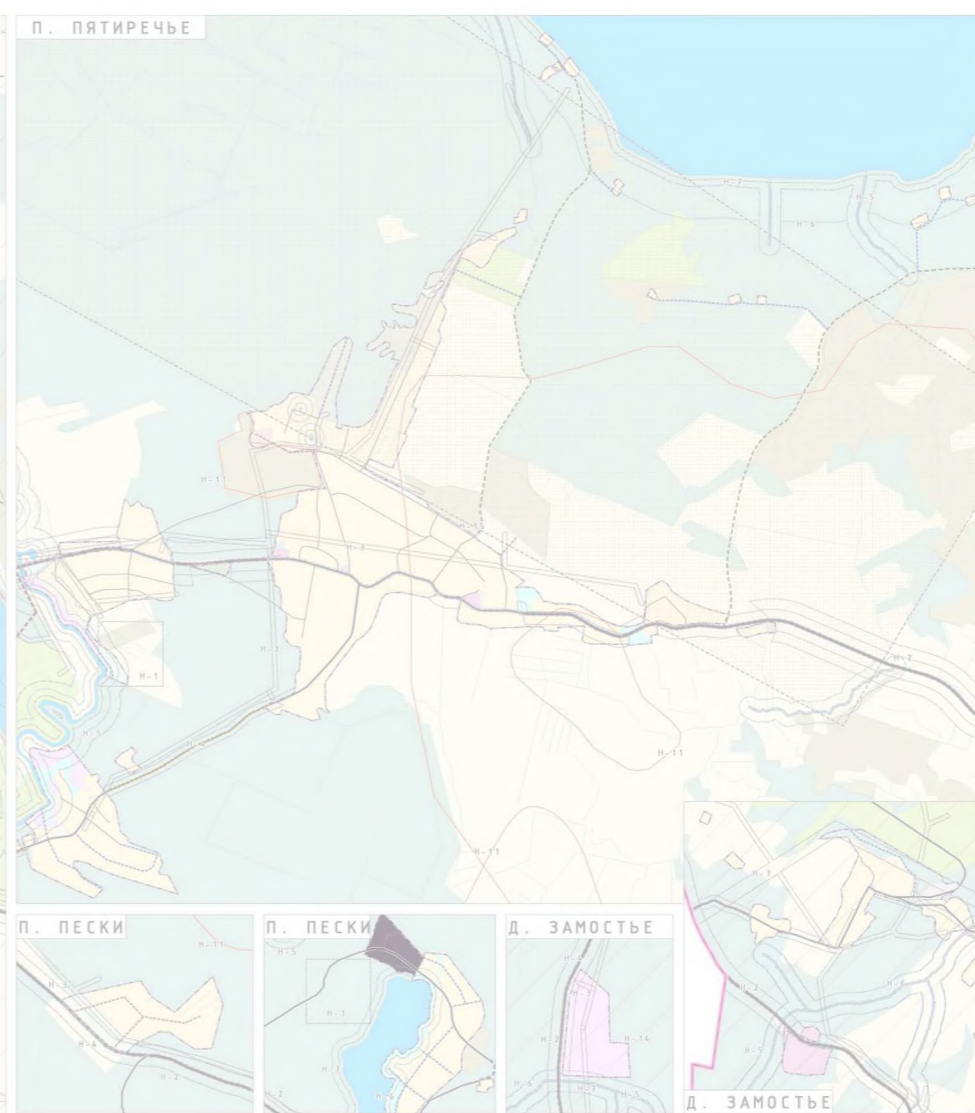
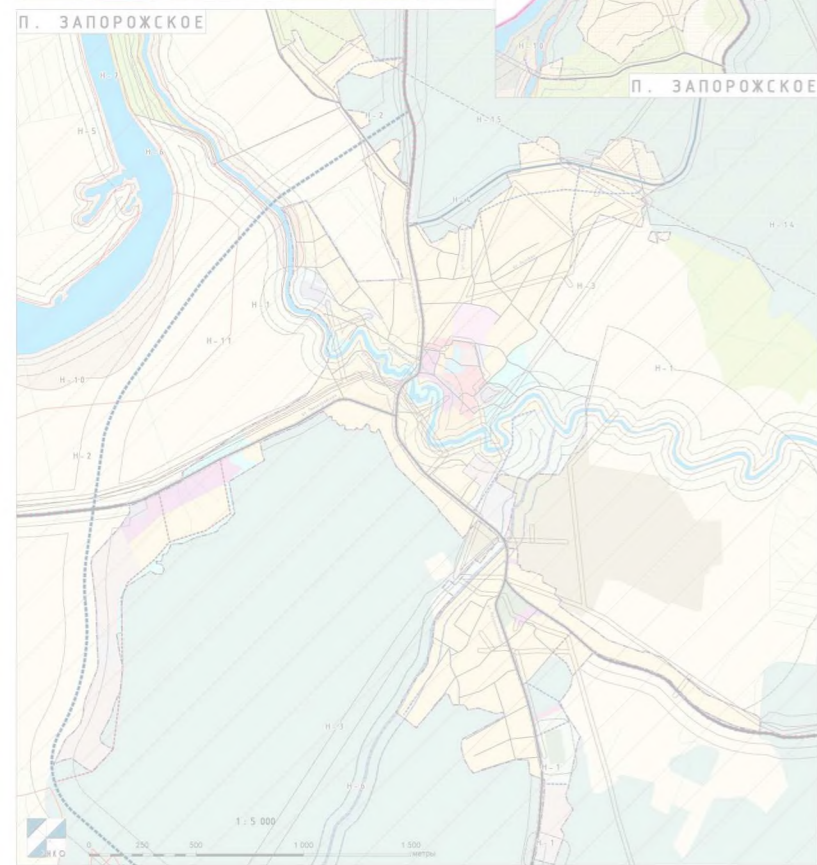
- Границы зон с особыми условиями использования территорий**
- Зоны с особыми условиями использования территорий
  - Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
  - Н-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций
  - Н-3 Охране зоны объектов инженерной инфраструктуры
  - Н-4 Придорожные полосы
  - Н-5 Водоохранные зоны
  - Н-6 Прибрежные защитные полосы
  - Н-7 Береговые полосы
  - Н-8 Зона санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса
  - Н-9 Зона затопления паводками воды 1% обеспеченности
  - Н-10 Зона месторождений полезных ископаемых
  - Н-11 Природоохранная территория
  - Н-12 Природоохранная территория
  - Н-13 Природоохранная территория
  - Н-14 Природоохранная территория
  - Н-15 Зона нормированных параметров авиационных шумов

**Фрагмент 1**



**Масштаб 1:5000**







Приложение  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования  
Запорожское сельское поселение  
муниципального образования  
Приозерский муниципальный района  
Ленинградской области

Сведения о границах территориальной зоны  
«Р-6 Зона туристско-рекреационной деятельности».

## ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории

### Зона туристско-рекреационной деятельности

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

#### Раздел 1

#### Сведения об объекте

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта	Ленинградская область, район Приозерский, поселение Запорожское
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	40410 +/- 3518 м <sup>2</sup>
3.	Иные характеристики объекта	-

## Раздел 2

### Сведения о местоположении границ объекта

1. Система координат МСК-47, зона 2

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	494936.05	2221808.05	Картометрический метод	5.0	-
2	494720.25	2222005.85	Картометрический метод	5.0	-
3	494712.89	2222001.96	Картометрический метод	5.0	-
4	494657.32	2221972.53	Картометрический метод	5.0	-
5	494640.45	2221963.61	Картометрический метод	5.0	-
6	494656.19	2221916.77	Картометрический метод	5.0	-
7	494654.60	2221878.52	Картометрический метод	5.0	-
8	494678.75	2221861.06	Картометрический метод	5.0	-
9	494735.04	2221731.18	Картометрический метод	5.0	-
1	494936.05	2221808.05	Картометрический метод	5.0	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-



### Раздел 3

#### Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

1. Система координат -

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

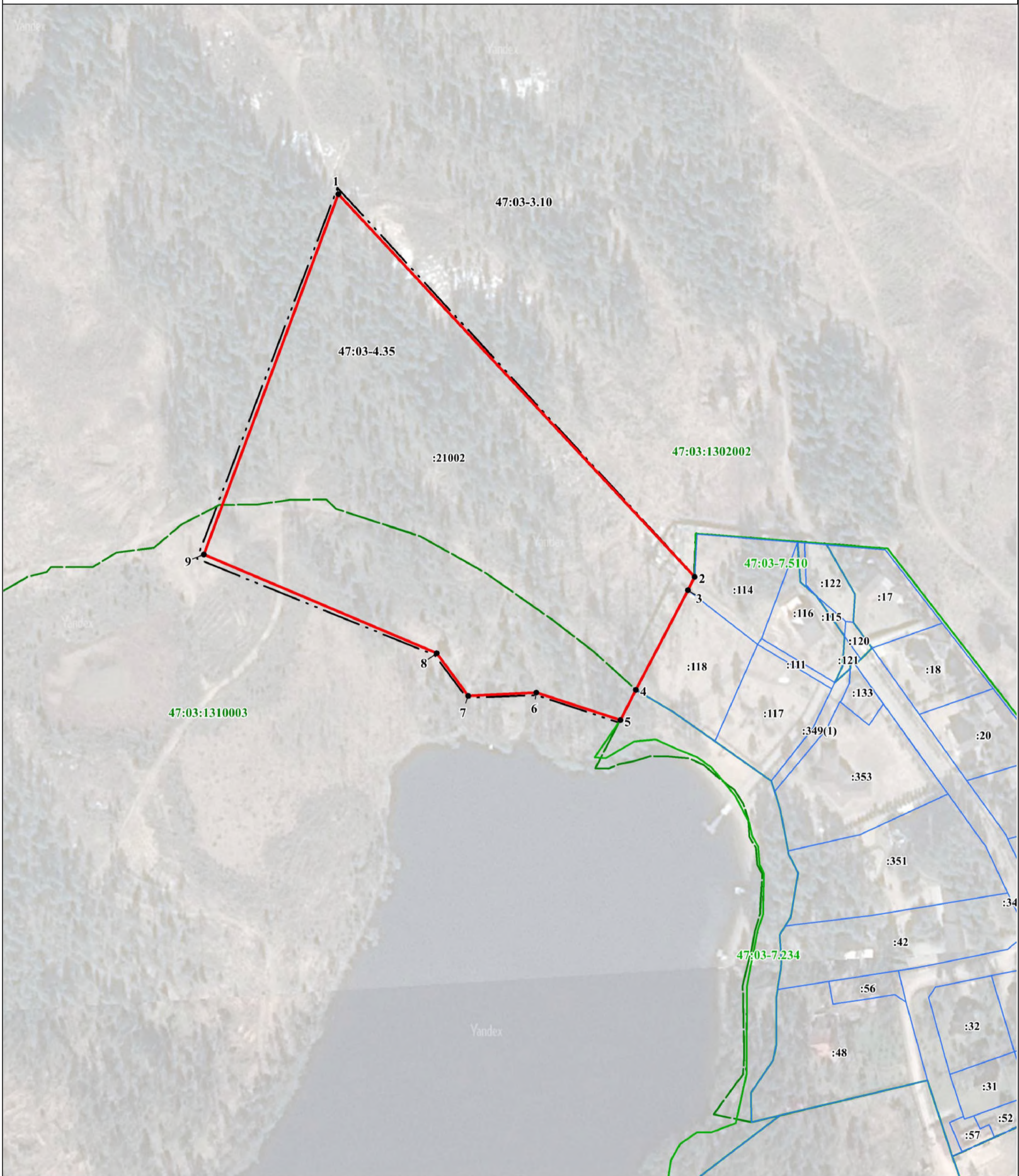
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	



# Раздел 4

## План границ объекта



Масштаб 1:2000

**Используемые условные знаки и обозначения:**

- - граница объекта
- - граница кадастрового квартала
- - - - граница населенного пункта, сведения о котором внесены в ЕГРН
- - - - граница территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН
- - граница земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 1 - характеристическая точка границы объекта работ
- :21002 - номер земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 47:03-7.510 - номер границы территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН
- 47:03-4.35 - номер границы муниципального образования или населенного пункта, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 47:03:1302002 - номер кадастрового квартала

Подпись \_\_\_\_\_ Дата " " 20\_\_ г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица,  
составившего описание местоположения границ объекта



**ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ**  
**местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон**

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	-
2	3	-
3	4	-
4	5	-
5	6	-
6	7	-
7	8	-
8	9	-
9	1	-

Blank area for text description of the boundary passage.