

Приложение № 1  
к постановлению  
Правительства Санкт-Петербурга  
от 26.02.2021 № 85

## **ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

### **Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга**

#### **1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга**

##### **1.1. Предмет регулирования и цели подготовки Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга**

1.1.1. Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования Санкт-Петербурга.

Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, Уставом Санкт-Петербурга, законами Санкт-Петербурга.

Правила подготовлены с учетом Положения о территориальном планировании Санкт-Петербурга в составе Генерального плана Санкт-Петербурга, утвержденного Законом Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (далее – Генеральный план Санкт-Петербурга), требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

1.1.2. Правила разработаны в целях:

1.1.2.1. Создания условий для устойчивого развития территории Санкт-Петербурга, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

1.1.2.2. Создания условий для планировки территории Санкт-Петербурга.

1.1.2.3. Обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1.2.4. Создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

##### **1.2. Состав Правил**

1.2.1. Правила включают в себя:

1.2.1.1. Порядок их применения и внесения изменений в Правила.

1.2.1.2. Карты градостроительного зонирования Санкт-Петербурга.

1.2.1.3. Градостроительные регламенты.

1.2.2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

1.2.2.1. О регулировании землепользования и застройки в Санкт-Петербурге исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга.

1.2.2.2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами в Санкт-Петербурге.

1.2.2.3. О подготовке документации по планировке территории в Санкт-Петербурге.

1.2.2.4. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в Санкт-Петербурге.

1.2.2.5. О внесении изменений в Правила.

1.2.2.6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки в Санкт-Петербурге.

1.2.3. Карты градостроительного зонирования Санкт-Петербурга включают:

1.2.3.1. Границы территориальных зон и подзон (кроме подзон, отличающихся по высоте зданий, строений и сооружений) (приложение № 2 к настоящему постановлению).

1.2.3.2. Границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений, за исключением максимальной высоты зданий, строений и сооружений в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (приложение № 3 к настоящему постановлению).

1.2.3.3. Границы зон с особыми условиями использования территорий и иных зон, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (приложение № 4 к настоящему постановлению).

1.2.3.4. Утвержденные границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, и границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и расположенных в границах указанных зон (приложение № 5 к настоящему постановлению).

1.2.3.5. Территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (приложение № 6 к настоящему постановлению).

1.2.4. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

1.2.4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.2.4.2. Предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (далее – предельные размеры земельных участков), и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

1.2.4.4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения Санкт-Петербурга в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление комплексного развития территории.

1.2.5. В Правилах отображены утвержденные Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (далее – Закон о зонах охраны) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (приложение № 9 к настоящему постановлению).

### **1.3. Общие положения о картах градостроительного зонирования Санкт-Петербурга**

1.3.1. На картах градостроительного зонирования Санкт-Петербурга установлены:

1.3.1.1. Границы территориальных зон и подзон (кроме подзон, отличающихся по высоте зданий, строений и сооружений) (приложение № 2 к настоящему постановлению).

1.3.1.2. Границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений, за исключением максимальной высоты зданий, строений и сооружений в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (приложение № 3 к настоящему постановлению).

1.3.1.3. Территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (приложение № 6 к настоящему постановлению).

1.3.2. На картах градостроительного зонирования Санкт-Петербурга отображены:

1.3.2.1. Границы зон с особыми условиями использования территорий и иных зон, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (приложение № 4 к настоящему постановлению).

1.3.2.2. Утвержденные границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, и границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и расположенных в границах указанных зон (приложение № 5 к настоящему постановлению).

1.3.3. Границы территориальных зон установлены с учетом положений частей 1 и 2 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации по:

1.3.3.1. Линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений.

1.3.3.2. Красным линиям.

1.3.3.3. Границам функциональных зон, определенным Генеральным планом Санкт-Петербурга.

1.3.3.4. Границам земельных участков.

1.3.3.5. Границам внутригородских муниципальных образований Санкт-Петербурга.

1.3.3.6. Границам исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, включая границы исторической застройки пригородов, указанным в Территориальных строительных нормах «Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга» (ТСН 30-306-2002).

1.3.3.7. Естественным границам природных объектов.

1.3.3.8. Иным границам.

1.3.4. В пределах территориальных зон Правилами установлены подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и их сочетаниями, в том числе:

1.3.4.1. По минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков.

1.3.4.2. По минимальной доле озеленения земельных участков.

1.3.4.3. По максимальной общей площади складских объектов, расположенных на земельных участках.

1.3.4.4. По максимальной высоте зданий, строений и сооружений.

1.3.5. Границы перечисленных в пункте 1.3.4 настоящего приложения подзон (кроме подзон, отличающихся по высоте зданий, строений и сооружений) установлены в приложении № 2 к настоящему постановлению.

1.3.6. Подзоны, отличающиеся по максимальной высоте зданий, строений и сооружений, образуются на основе сочетания границ территориальных зон и подзон, установленных в приложении № 2 к настоящему постановлению, и границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений, за исключением максимальной высоты зданий, строений и сооружений в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, установленных в приложении № 3 к настоящему постановлению.

1.3.7. Карты градостроительного зонирования Санкт-Петербурга, за исключением карты градостроительного зонирования Санкт-Петербурга, на которой отображены утвержденные границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, и границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и расположенных в границах указанных зон, выполнены в масштабе 1:10000. Погрешность при установлении границ территориальных зон (подзон) с учетом используемого масштаба карт составляет 5 м.

Карта градостроительного зонирования Санкт-Петербурга, на которой отображены утвержденные границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, и границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и расположенных в границах указанных зон, выполнены в масштабе 1:5000.

1.3.8. В случае, если земельные участки, образованные до вступления в силу Правил, расположены в границах двух и более территориальных зон (за исключением территориальной зоны ТУ), требование принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, установленной с учетом функциональных зон, определенных Генеральным планом Санкт-Петербурга, обеспечивается при осуществлении строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на указанных земельных участках, с учетом положений пункта 1.3.7 настоящего приложения.

1.3.9. В случае, если земельные участки, образованные до вступления в силу Правил, расположены в границах двух территориальных зон, одной из которых является территориальная зона ТУ, требование принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне обеспечивается путем утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с учетом положений пункта 1.3.7 настоящего приложения.

#### **1.4. Общие положения о градостроительных регламентах**

1.4.1. Правилами установлены градостроительные регламенты для территориальных зон, за исключением градостроительных регламентов в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (приложение № 7 к настоящему постановлению), а также градостроительные регламенты в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (приложение № 8 к настоящему постановлению).

1.4.2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

1.4.2.1. Фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальных зон.

1.4.2.2. Возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.4.2.3. Функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Санкт-Петербурга.

1.4.2.4. Видов территориальных зон.

1.4.2.5. Требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

1.4.3. Действие градостроительных регламентов распространяется на земельные участки и объекты капитального строительства в границах территориальных зон, установленных для территории Санкт-Петербурга, с учетом части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Действие градостроительных регламентов в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, распространяется на земельные участки (части земельных участков) и объекты капитального строительства, расположенные в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

1.4.4. Градостроительные регламенты с учетом части 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливаются для земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства и (или) на которых планируется строительство (реконструкция) объектов капитального строительства.

1.4.5. Градостроительные регламенты применяются к правоотношениям, возникшим после вступления их в силу.

## **2. Общие положения о регулировании землепользования и застройки в Санкт-Петербурге**

### **2.1. Область применения порядка землепользования и застройки в Санкт-Петербурге, установленного Правилами**

2.1.1. Регулирование землепользования и застройки в Санкт-Петербурге осуществляется в порядке, установленном Правилами, в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Санкт-Петербурга.

2.1.2. Соблюдение установленного Правилами порядка землепользования и застройки в Санкт-Петербурге обеспечивается исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга:

2.1.2.1. При подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2.1.2.2. При предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга.

2.1.2.3. При принятии решений о подготовке документации по планировке территории в Санкт-Петербурге.

2.1.2.4. При проверке в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, подготовленной документации по планировке территории в Санкт-Петербурге на соответствие установленным действующим законодательством требованиям.

2.1.2.5. При утверждении документации по планировке территории в Санкт-Петербурге.

2.1.2.6. При предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства.

2.1.2.7. При предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1.2.8. При подготовке и выдаче градостроительных планов земельных участков.

2.1.2.9. При проведении экспертизы проектной документации объектов капитального строительства.

2.1.2.10. При выдаче разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

2.1.2.11. При выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

2.1.2.12. При образовании земельных участков существующих зданий, строений, сооружений.

2.1.2.13. При согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства.

2.1.2.13-1. При согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства нежилого назначения.

2.1.2.14. В иных случаях, предусмотренных действующим федеральным законодательством и законодательством Санкт-Петербурга.

## **2.2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

2.2.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением градостроительных регламентов, установленных для территориальных зон (за исключением территориальных зон в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга).

2.2.2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах территорий указанных зон.

2.2.3. Разрешенным использованием для земельных участков, объектов капитального строительства на территории Санкт-Петербурга, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон, а также режимами использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, в случае если земельный участок (часть земельного участка), объект капитального строительства расположены в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

2.2.4. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга и пунктов 3.2.1 – 3.2.3, 3.2.8 и 3.2.9 настоящего приложения.

2.2.5. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и только совместно с ними могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны.

2.2.6. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных зон, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

### **2.3. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

2.3.1. Земельные участки, объекты капитального строительства не соответствуют градостроительным регламентам в следующих случаях:

2.3.1.1. Установленные виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным в градостроительном регламенте.

2.3.1.2. Размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

2.3.2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в пункте 2.3.1 настоящего приложения, осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Строительство (реконструкция) жилых домов и садовых домов на земельных участках, предоставленных для целей строительства индивидуальных жилых домов и жилых дачных домов, образованных до 30.06.2016, в границах территориальных зон с кодовыми обозначениями Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2, Т2Ж1, ТС1, ТР3-2, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет и (или) зарегистрировано в установленном законом порядке право собственности на объекты недвижимости и предельные размеры которых не соответствуют предельным размерам земельных участков, указанным в градостроительных регламентах данных территориальных зон, может осуществляться без приведения в соответствие с градостроительными регламентами указанных территориальных зон в части предельных размеров земельных участков.

2.3.3. При ликвидации садоводческого некоммерческого объединения как юридического лица, расположенного в границах территориальных зон с кодовыми обозначениями Т1Ж2-1, Т1Ж2-2, Т2Ж1, допускается изменение вида разрешенного использования садовых земельных участков на вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», если размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте указанных зон, если иное не предусмотрено федеральным законом.

2.3.4. При ликвидации садоводческого некоммерческого объединения как юридического лица изменение вида разрешенного использования садовых земельных участков на вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», размеры которых не соответствуют предельным размерам земельных участков градостроительных регламентов указанных территориальных зон, допускается без приведения в соответствие с градостроительными регламентами указанных зон в части предельных размеров земельных участков, если такие садовые земельные участки образованы и (или) зарегистрировано в установленном законом порядке право

собственности на объекты недвижимости на садовых земельных участках до 30.06.2016, сведения о садовых земельных участках и (или) объектах недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости, если иное не предусмотрено федеральным законом.

#### **2.4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

2.4.1. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются в силу частей 4 и 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным уполномоченными исполнительными органами государственной власти, указанными в пунктах 2.4.2 и 2.4.3 настоящего приложения.

2.4.2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется в соответствии с федеральными законами:

2.4.2.1. Уполномоченными федеральными органами исполнительной власти.

2.4.2.2. Уполномоченными Правительством Санкт-Петербурга исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга:

2.4.2.2.1. В части земельных участков в границах территории общего пользования и земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами.

2.4.2.2.2. В части земельных участков, расположенных 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.

2.4.3. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами в соответствии с действующим законодательством.

2.4.4. Использование земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

### **3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами в Санкт-Петербурге**

#### **3.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

3.1.1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения технических регламентов.



3.1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. В случаях, если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительный регламент не устанавливается, изменение вида его разрешенного использования осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.1.4. Изменение правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение в порядке, установленном жилищным законодательством.

При этом назначение таких помещений должно соответствовать градостроительному регламенту соответствующей территориальной зоны.

3.1.5. Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства считается измененным со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таком виде разрешенного использования в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

### **3.2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенным видом использования и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

3.2.1. Использование земельного участка и (или) объекта капитального строительства с условно разрешенным видом использования допускается после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования).

3.2.2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга, созданную постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.05.2006 № 560 «О Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга» (далее – Комиссия).

3.2.3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном в статье 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

3.2.3-1. Использование земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется без разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в случае, если:

условно разрешенный вид использования земельного участка учтен в составе документации по планировке территории и на момент ее утверждения в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны являлся основным видом разрешенного использования;

на земельном участке расположен объект капитального строительства и на дату выдачи разрешения на строительство указанного объекта градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны вид разрешенного использования такого объекта относился к основным видам разрешенного использования.

Реконструкция объекта капитального строительства, указанного в абзаце третьем настоящего пункта, осуществляется путем приведения объекта капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

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

3.2.5. Размещение на земельном участке объектов капитального строительства, их реконструкция с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается после предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров.

3.2.6. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

3.2.7. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров осуществляется в порядке, предусмотренном в статье 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

3.2.8. Срок действия правового акта уполномоченного исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров составляет пять лет и не подлежит продлению.

Срок действия правового акта уполномоченного исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга, указанный в абзаце первом настоящего пункта, не распространяется на разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров в одном из следующих случаев: если указанные разрешения учтены в параметрах застройки территории в составе утвержденных и действующих проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания территории, если в соответствии с разрешением на условно разрешенный вид использования был утвержден акт о выборе земельного участка до 01.03.2015 в пределах срока его действия, если указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство.

В случае, если указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство, такие разрешения действуют в пределах срока действия разрешения на строительство.

3.2.9. Вопрос о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования, разрешений на отклонение от предельных параметров подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном законом Санкт-Петербурга, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2.10. Положения пунктов 3.2.4 – 3.2.9 настоящего приложения не применяются в отношении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

3.2.11. Сведения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования, разрешений на отклонение от предельных параметров и сроках действия правовых актов уполномоченного исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении таких разрешений подлежат включению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге в порядке, установленном действующим законодательством.

#### **4. Подготовка документации по планировке территории в Санкт-Петербурге**

4.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Санкт-Петербурга.

4.2. При подготовке документации по планировке территории, в составе которой предусматривается определение границ земельных участков с условно разрешенным видом использования и (или) отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны быть получены заинтересованным лицом, правообладателем земельного участка до представления подготовленной документации на проверку в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4.3. Если в соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, раздел указанных земельных участков осуществляется путем внесения изменений в проект межевания территории.

4.3.1. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В составе разрабатываемой документации по планировке территории определение зоны размещения объектов капитального строительства, размещение которых ограничивается в соответствии с законодательством Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования, допускается при отсутствии ограничений, запрещающих размещение таких объектов.

Отсутствие ограничений подтверждается в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.4. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, если иное не предусмотрено федеральным законом.

4.5. Проекты планировки территории, проекты планировки с проектами межевания территории, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила) применяются без приведения в соответствие с Правилами (изменениями в Правила), если иное не установлено законом Санкт-Петербурга.

Внесение изменений в утвержденные проекты планировки территории, проекты планировки с проектами межевания территории осуществляется в соответствии с Правилами, Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Санкт-Петербурга.

При противоречии с Правилами проектов планировки территории, проектов планировки с проектами межевания территории, утвержденных до вступления в силу Правил (изменений в Правила) применительно к территориям, в отношении которых до 01.03.2015 заключен договор аренды для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, в течение срока действия указанного договора применяются

проекты планировки территории, проекты планировки с проектами межевания территории без приведения в соответствие с Правилами в соответствии с абзацем первым настоящего пункта.

При противоречии с Правилами проектов планировки территории, проектов планировки с проектами межевания территории, утвержденных до вступления в силу Правил (изменений в Правила) применительно к территориям, в отношении которых заключены договоры о развитии застроенных территорий в течение срока действия указанных договоров применяются проекты планировки территории, проекты планировки с проектами межевания территории без приведения в соответствие с Правилами в соответствии с абзацем первым настоящего пункта.

4.6. В случае, если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, и (или) режимам использования земель в границах территорий указанных зон, применяются Правила.

Внесение изменений в утвержденные проекты планировки территории, проекты планировки с проектами межевания территории осуществляется в соответствии с Правилами, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и законодательством Санкт-Петербурга.

В случае, если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), соответствуют установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, а также режимам использования земель в границах территорий указанных зон, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 настоящего приложения.

При этом в случае несоответствия проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания, указанных в абзаце третьем настоящего пункта, Правилам в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в Правилах, в отношении которых Законом о зонах охраны не установлены требования к градостроительным регламентам, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 настоящего приложения.

4.7. Утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила) проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление комплексного развития территории в соответствии с приложением № 6 к настоящему постановлению, признаются недействующими, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 7.2.1 настоящего приложения, и не учитываются при подготовке документации по планировке территории в целях комплексного развития территории, осуществляемого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Со дня утверждения документации по планировке территории в целях комплексного развития территории ранее утвержденная документация по планировке территории признается утратившей силу.

## **5. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в Санкт-Петербурге**

5.1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в Санкт-Петербурге (далее – общественные обсуждения или публичные слушания) организуются и проводятся в целях:

5.1.1. Соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

5.1.2. Информирования населения Санкт-Петербурга о градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге.

5.2. Общественные обсуждения или публичные слушания организуются и проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и законом Санкт-Петербурга:

5.2.1. По проекту Правил, а также проекту о внесении изменений в Правила, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5.2.2. По проектам планировки территории и проектам межевания территории, а также по проектам внесения изменений в утвержденные проекты планировки территории и проекты межевания территории в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5.2.3. По вопросу о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования, разрешений на отклонение от предельных параметров.

5.3. В случаях, предусмотренных законодательством Санкт-Петербурга, органом, уполномоченным осуществлять организацию и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, является Комиссия.

Функции (полномочия) Комиссии на территории районов Санкт-Петербурга выполняют ее территориальные подразделения – районные комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

Участие в публичных слушаниях правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Санкт-Петербурга, обеспечивают территориальные подразделения Комиссии.

## **6. Порядок внесения изменений в Правила**

6.1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном в статьях 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом настоящего раздела и законодательства Санкт-Петербурга.

6.2. Основаниями для рассмотрения Губернатором Санкт-Петербурга вопроса о внесении изменений в Правила являются:

6.2.1. Несоответствие Правил Генеральному плану Санкт-Петербурга, возникшее в результате внесения в Генеральный план Санкт-Петербурга изменений.

6.2.2. Поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении

нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах.

6.2.3. Поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

6.2.4. Несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на картах градостроительного зонирования Санкт-Петербурга, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий.

6.2.5. Несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального и регионального значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий.

6.2.6. Установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения.

6.2.7. Принятие решения о комплексном развитии территории.

6.3. Внесение изменений в карты градостроительного зонирования Санкт-Петербурга может осуществляться применительно ко всей территории Санкт-Петербурга, применительно к территории одного района и (или) нескольких районов Санкт-Петербурга, применительно к территории одного внутригородского муниципального образования и (или) нескольких внутригородских муниципальных образований Санкт-Петербурга.

6.4. Внесение изменений в настоящее приложение и градостроительные регламенты осуществляется применительно ко всей территории Санкт-Петербурга.

6.5. Внесение изменений в карты границ зон с особыми условиями использования территории, включая карту утвержденных границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, и границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и расположенных в границах указанных зон, а также внесение изменений в приложение № 9 к настоящему постановлению осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.6. Комиссия в течение 25 дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Губернатору Санкт-Петербурга, за исключением случаев, установленных федеральным законом.

6.7. Губернатор Санкт-Петербурга с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 25 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6.8. Порядок внесения изменений в Правила в случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения на территории Санкт-Петербурга предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения и объектов регионального значения (за исключением линейных объектов), установлен Градостроительным кодексом Российской Федерации.

## **7. Иные вопросы землепользования и застройки в Санкт-Петербурге**

### **7.1. Использование и застройка земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к территориальным зонам, установленным с учетом расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга**

7.1.1. Использование и застройка земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к территориальным зонам, установленным с учетом расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга, осуществляется следующим образом:

7.1.1.1. Использование и застройка земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, код которой указан в знаменателе кодового обозначения территориальной зоны, указанном в приложении № 2 к настоящему постановлению, осуществляются в течение расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга в общем порядке, установленном Правилами.

7.1.1.2. Использование и застройка земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, код которой указан в числителе кодового обозначения территориальной зоны, указанном в приложении № 2 к настоящему постановлению, осуществляются в общем порядке, установленном Правилами, по истечении расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга, если иное не установлено Генеральным планом Санкт-Петербурга.

7.1.1.3. В случае, если земельные участки расположены на территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, использование и застройка указанных земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, код которой указан в числителе кодового обозначения территориальной зоны, указанном в приложении № 2 к настоящему постановлению, осуществляются в течение расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга, а также по истечении расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга, если иное не установлено Генеральным планом Санкт-Петербурга.

7.1.2. Подготовка и утверждение документации по планировке территории в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, код которой указан в числителе кодового обозначения территориальной зоны, не допускаются до истечения расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга, за исключением случая, предусмотренного в подпункте 7.1.1.3 настоящего приложения.

7.1.3. Окончание расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга определяется в соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга.

### **7.2. Разрешения на строительство, разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила)**

7.2.1. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют в период срока, указанного в разрешениях на строительство, а также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие.

7.2.2. Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют в период срока, установленного в пункте 3.2.8 настоящего приложения.



### 7.3. Градостроительные планы земельных участков

7.3.1. В случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории, а равно проект планировки с проектом межевания территории, указанные в пункте 4.5 и абзацах третьем и четвертом пункта 4.6 настоящего приложения, в градостроительных планах земельных участков указываются характеристики планируемого развития территории, в том числе параметры застройки территории и характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, включая максимальную площадь объектов капитального строительства, максимальную высоту и (или) этажность объектов капитального строительства, коэффициент использования территории, в соответствии с утвержденными проектами планировки территории, проектами планировки с проектами межевания территории.

7.3.2. В случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории, а равно проект планировки с проектом межевания территории, указанные в абзаце первом пункта 4.6 и пункте 4.7 настоящего приложения, характеристики планируемого развития территории, в том числе параметры застройки территории и характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, включая максимальную площадь объектов капитального строительства, максимальную высоту и (или) этажность объектов капитального строительства, коэффициент использования территории в соответствии с утвержденными проектами планировки территории, проектами планировки с проектами межевания территории, в градостроительных планах таких земельных участков не указываются.

