

Приложение 1  
к Закону Санкт-Петербурга  
«О Правилах землепользования  
и застройки Санкт-Петербурга»  
от 16 февраля 2009 года  
№ 29-10

**Часть I. Общая часть Правил землепользования и застройки  
Санкт-Петербурга**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга .....</b>	<b>3</b>
Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга .....	3
Статья 2. Общие положения о карте градостроительного зонирования Санкт-Петербурга и градостроительных регламентах .....	3
<b>Глава 2. Общие положения о регулировании исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга землепользования и застройки территории Санкт-Петербурга .....</b>	<b>6</b>
Статья 3. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки территории Санкт-Петербурга, установленного Правилами .....	6
Статья 4. Землепользование и застройка земельных участков на территории Санкт-Петербурга, на которые распространяется действие градостроительных регламентов .....	7
Статья 5. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам .....	8
Статья 6. Землепользование и застройка территорий Санкт-Петербурга, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.....	9
Статья 7. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Санкт-Петербурга.....	10
Статья 8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	11
Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков с учетом решений о резервировании территорий для функциональных зон.....	11
<b>Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Санкт-Петербурга.....</b>	<b>12</b>
Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Санкт-Петербурга.....	12
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства.....	13
<b>Глава 4. Подготовка документации по планировке территории в Санкт-Петербурге органами государственной власти Санкт-Петербурга.....</b>	<b>13</b>
Статья 12. Общие положения о подготовке документации по планировке территории в Санкт-Петербурге.....	13
<b>Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории Санкт-Петербурга .....</b>	<b>15</b>
Статья 13. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории в Санкт-Петербурге .....	15
<b>Глава 6. Порядок внесения изменений в настоящие Правила .....</b>	<b>15</b>
Статья 14. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.....	15

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

### **Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга**

1. Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, Уставом Санкт-Петербурга, Законами Санкт-Петербурга, в соответствии с положениями Генерального плана Санкт-Петербурга, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Санкт-Петербурга, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила вводятся в следующих целях:

1) создание условий для устойчивого развития территории Санкт-Петербурга на основе Генерального плана Санкт-Петербурга, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;

2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий Санкт-Петербурга;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) соблюдение всеми субъектами градостроительных отношений в ходе ее осуществления запретов и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть.

3. Настоящие Правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Санкт-Петербурга.

4. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории Санкт-Петербурга, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории города на территориальные зоны - и установлении для них градостроительных регламентов.

### **Статья 2. Общие положения о карте градостроительного зонирования Санкт-Петербурга и градостроительных регламентах**

1. На карте градостроительного зонирования Санкт-Петербурга установлены границы территориальных зон с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Санкт-Петербурга.

Границы территориальных зон установлены по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, по границам сформированных земельных участков и по иным границам в соответствии с действующим законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования Санкт-Петербурга отображены:

- 1) границы зон с особыми условиями использования территории;
- 2) границы территорий объектов культурного наследия.

3. Градостроительные регламенты установлены Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования Санкт-Петербурга, кроме земель покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон, для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

4. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков:

1) 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;

2) расположенных в границах территорий общего пользования;

3) занятых линейными объектами;

4) предоставленных для добычи полезных ископаемых.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования;

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

по минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков;

по минимальной доле озелененных территорий земельных участков;

по минимальному количеству машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

по максимальной общей площади складских объектов, расположенных на территории земельных участков;

по предельной высоте зданий, строений и сооружений.

7. Границы перечисленных в пункте 6 настоящей статьи подзон (кроме подзон, отличающихся по высоте зданий, строений и сооружений) отображены на карте градостроительного зонирования в части границ территориальных зон.

Подзоны, отличающиеся по предельной высоте зданий, строений и сооружений, образуются на основе сочетания границ территориальных зон и подзон, установленных на карте градостроительного зонирования в части границ территориальных зон (приложение 2), и границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, установленных на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений (приложение 4).

8. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, в том числе предельные параметры в соответствии со схемой границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений (приложение 4).

9. На территориях охранных зон объектов культурного наследия (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа 1 (ЗРЗ1) – предельная высота зданий, строений и сооружений Правилами не устанавливается, а определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, за исключением случаев, прямо указанных в режимах использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В случае изменения границ указанных зон охраны объектов культурного наследия на данную территорию распространяется действие градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений прилегающего участка схемы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений (приложение 4). В случае наличия нескольких прилегающих участков, решение о распространении действия градостроительных регламентов одного из них принимает Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

10. В случае, если оформленный до вступления в силу настоящих Правил в установленном порядке земельный участок разделен границей территориальной зоны (подзоны), то ко всей его территории применяется правовой режим, установленный градостроительным регламентом территориальной зоны (подзоны), в границы которой входит большая по площади часть земельного участка. Указанная норма действует до 1 января 2010 года.

11. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством, не отображенные на карте градостроительного зонирования Санкт-Петербурга, вносятся в настоящие Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке в соответствии со статьей 14 части I настоящих Правил.

12. Границы объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, дополнительно включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством, а также границы вновь установленных особо охраняемых природных территорий вносятся в Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке в соответствии со статьей 14 части I настоящих Правил.

## **Глава 2. Общие положения о регулировании исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга землепользования и застройки территории Санкт-Петербурга**

### **Статья 3. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки территории Санкт-Петербурга, установленного Правилами**

1. Регулирование исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга землепользования и застройки территории Санкт-Петербурга осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга в соответствии с федеральным законодательством.

2. Действие порядка землепользования и застройки территории Санкт-Петербурга, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

1) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга на основе законодательства Российской Федерации и законодательства Санкт-Петербурга.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории Санкт-Петербурга обеспечивается исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга:

при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории Санкт-Петербурга;

при проверке подготовленной на основании решения исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга документации по планировке территории в Санкт-Петербурге на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории в Санкт-Петербурге, разработанной по решению исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

при установлении публичных сервитутов;

при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

#### **Статья 4. Землепользование и застройка земельных участков на территории Санкт-Петербурга, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории Санкт-Петербурга, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

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

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

5. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 11 части I настоящих Правил.

6. 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 статьей 11 части I настоящих Правил.

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

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью

ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

9. 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 Санкт-Петербурга.

10. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

### **Статья 5. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:

а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения (кроме случая распространения санитарно-защитной зоны за пределами земельного участка на территорию зоны с кодовым обозначением ТР5-2);

б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон (кроме зоны с кодовым обозначением ТР5-2).

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



культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства 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.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность 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 капитального строительства.

### **Статья 6. Землепользование и застройка территорий Санкт-Петербурга, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории Санкт-Петербурга, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется:

в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - законами Санкт-Петербурга и нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами, в том числе в соответствии с пунктами 2, 3 настоящей статьи;

в отношении земельных участков, занятых линейными объектами - законами Санкт-Петербурга и нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;

в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - законами Санкт-Петербурга и нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;

в отношении 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, решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, действует режим использования и застройки земельных участков соответствующей территориальной зоны и соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия, принятый в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог Санкт-Петербурга могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

2. Режим землепользования и застройки территорий Санкт-Петербурга, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготовляемыми уполномоченными исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительные планы земельных участков, разрабатываемые уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга, подготавливаются на основе информации, предоставленной соответствующими уполномоченными исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга.

Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

## **Статья 7. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Санкт-Петербурга**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Санкт-Петербурга осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в Санкт-Петербурге.

2. При осуществлении строительства объектов капитального строительства на территории земельных участков, расположенных на территории исторического центра Санкт-Петербурга и исторических пригородов, а также примыкающих к зоне автомобильных дорог общего пользования (автомагистралей, скоростных автомобильных дорог и обычных автомобильных дорог), требования, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут включать необходимость определения основных параметров объекта капитального строительства на основе проведения градостроительного и (или) архитектурного конкурса проектов. Порядок и условия проведения этих конкурсов определяются исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга в области градостроительства (далее - орган градостроительства Санкт-Петербурга).

3. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, 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.

Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

4. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к находящимся в распоряжении Санкт-Петербурга системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга и предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством в зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

5. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем, при посредничестве, в случаях, установленных нормативными правовыми актами Правительства Санкт-Петербурга, уполномоченного исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга.

#### **Статья 8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладатели земельных участков, указанных в пункте 3 статьи 7 части I настоящих Правил, направляют заявление в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

2. Срок действия решения Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства составляет пять лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, Правительство Санкт-Петербурга вправе отменить указанное решение.

3. Сведения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и срок его действия содержатся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

#### **Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков с учетом решений о резервировании территорий для функциональных зон**

Землепользование и застройка земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к территориальным зонам с учетом решений Генерального плана Санкт-Петербурга о резервировании территорий для развития функциональных зон после 2015 года, осуществляется с учетом следующих особенностей:

1) землепользование и застройка земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, код которой указан в знаменателе кодового обозначения территориальной зоны, осуществляются в общем

порядке, установленном настоящими Правилами;

2) землепользование и застройка земельных участков до 2015 года в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, код которой указан в числителе кодового обозначения территориальной зоны, осуществляются в общем порядке, установленном настоящими Правилами, при обосновании возможности использования и застройки территории в соответствии с указанным градостроительным регламентом ранее 2015 года в составе документации по планировке территории.

### **Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Санкт-Петербурга**

#### **Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Санкт-Петербурга**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Санкт-Петербурга осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Санкт-Петербурга может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

правообладателем направлено уведомление в орган градостроительства Санкт-Петербурга о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. 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 может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченных в установленном порядке исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами (статья 11 части I настоящих Правил), Правительством Санкт-Петербурга.

5. В случаях, если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается

уполномоченными исполнительными органами государственной власти Российской Федерации или Санкт-Петербурга в соответствии с федеральными законами или законами Санкт-Петербурга.

6. 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 уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга с соблюдением условий такого перевода, установленных исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

7. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

#### **Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства**

1. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

2. Срок действия решения Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства составляет пять лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, Правительство Санкт-Петербурга вправе отменить указанное решение.

#### **Глава 4. Подготовка документации по планировке территории в Санкт-Петербурге органами государственной власти Санкт-Петербурга**

#### **Статья 12. Общие положения о подготовке документации по планировке территории в Санкт-Петербурге**

1. Состав и содержание проектов планировки территории в Санкт-Петербурге, подготовка которых осуществляется на основании Генерального плана Санкт-Петербурга, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Санкт-Петербурга и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга.

2. Проект планировки территории в Санкт-Петербурге является основой для разработки проектов межевания территорий.

3. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории в Санкт-Петербурге в части проектов планировки и проектов межевания территорий,

подготовка которой осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Санкт-Петербурга и нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга.

4. Подготовка проектов планировки территорий в Санкт-Петербурге и проектов межевания территорий в Санкт-Петербурге осуществляется в соответствии с техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Санкт-Петербурга. С 1 января 2012 года при отсутствии технических регламентов и региональных нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга подготовка проектов планировки территорий в Санкт-Петербурге и проектов межевания территорий в Санкт-Петербурге запрещается.

5. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

6. Проекты планировки территорий в Санкт-Петербурге и проекты межевания территорий в Санкт-Петербурге, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения уполномоченного исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, законами Санкт-Петербурга и нормативными правовыми актами Правительства Санкт-Петербурга.

Правительство Санкт-Петербурга принимает решение об утверждении документации по планировке территории в Санкт-Петербурге с учетом результатов публичных слушаний.

7. При проектировании и осуществлении любого вида строительства, посадке зеленых насаждений и оформлении земельных участков в Санкт-Петербурге необходимо строго соблюдать красные линии, установленные проектами планировок территорий в Санкт-Петербурге, утвержденными постановлениями Правительства Санкт-Петербурга.

8. Реконструкция или капитальный ремонт объектов капитального строительства, выходящих за пределы красных линий или расположенных на участках, предназначенных по Генеральному плану или по проектам планировки территорий в Санкт-Петербурге для иного использования (прокладка городских инженерных коммуникаций, новых магистралей и улиц, устройство транспортных развязок, новых площадей, набережных, зеленых насаждений общего пользования и т.п.), а также любой вид строительства, в том числе сооружение отдельных частей и деталей здания (портики, лестницы и т.п.), осуществляется в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил.

## **Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории в Санкт-Петербурге**

### **Статья 13. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории в Санкт-Петербурге**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории в Санкт-Петербурге (далее - публичные слушания) проводятся в целях:

информирования населения Санкт-Петербурга по вопросам землепользования и застройки в Санкт-Петербурге, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов капитального строительства, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов капитального строительства, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Публичные слушания проводят территориальные подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

3. Порядок информирования населения Санкт-Петербурга о подготовке указанных в пункте 2 настоящей статьи документов, а также о подготовке к внесению в них изменений; порядок организации и проведения по ним публичных слушаний определяется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, законодательства Санкт-Петербурга.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по документации по планировке территории в Санкт-Петербурге, имеющей в составе условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подготовленные до вступления в силу Правил, рассматриваются Комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга как соответствующие требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации для принятия решений по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства и (или) предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

### **Статья 14. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется законом Санкт-Петербурга в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящими Правилами.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила принимает Губернатор Санкт-Петербурга.

2. Основанием для внесения изменений является:  
несоответствие Правил Генеральному плану Санкт-Петербурга;

поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменение градостроительных регламентов.

3. Внесение изменений в карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территорий и в схему границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений может осуществляться применительно ко всей территории Санкт-Петербурга, применительно к территории одного района, применительно к территории одного муниципального образования или в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства.

Внесение изменений в общую часть настоящих Правил и градостроительные регламенты осуществляется применительно ко всей территории Санкт-Петербурга.

4. Изменения в карты зон с особыми условиями использования территорий могут быть внесены только при наличии положительных заключений уполномоченных государственных органов, осуществляющих надзор и контроль в соответствующей области.

Изменения в схему границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений может осуществляться только при наличии результатов оценки видимости зданий, строений и сооружений на изменяемых территориях, осуществленной в соответствии с методикой, выполненной в соответствии с требованиями законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия и утвержденной органом градостроительства Санкт-Петербурга.