



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 14 августа 2015 г. № 18

**Об утверждении изменений в Правила землепользования
и застройки муниципального образования Плодовское сельское
поселение Приозерского муниципального района
Ленинградской области**

В соответствии со статьями 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 9 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования Плодовское сельское поселение Приозерского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение Приозерского муниципального района Ленинградской области от 28.12.2012 № 125 (с изменениями) следующие изменения:

в территориальной зоне СХ-1 основные виды разрешенного использования после слов «дачные дома» дополнить словами «для земельных участков, сформированных для дачного строительства до 01 марта 2015 года»;

карту градостроительного зонирования изложить в редакции согласно приложению 1;

карту зон с особыми условиями использования территорий согласно приложению 2.

2. Со дня вступления в силу настоящего приказа карта градостроительного зонирования и карта зон с особыми условиями правил землепользования и застройки муниципального образования Плодовское

сельское поселение Приозерского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение Приозерского муниципального района Ленинградской области от 28.12.2012 № 125, признать утратившими силу.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель комитета



Е.В. Домрачев



**Научно – проектный институт
пространственного планирования
«ЭНКО»**

199178, Санкт-Петербург, 17-я, 18-я линии, д. 24 В.О., БЦ «Сенатор», корпус Д
<http://www.enko.spb.ru>; тел/факс. 812-332 9710; e-mail: enko@enko.spb.ru

Инв. № 71/758

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПЛОДОВСКОГО СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПРИОЗЕРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Правила землепользования и застройки

Санкт - Петербург

2012 г.

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПЛОДОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПРИОЗЕРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Правила землепользования и застройки

Нормативно правовой акт органов местного самоуправления «Правила землепользования и застройки муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области» разработан в соответствии с Муниципальным контрактом № 780 от 03 декабря 2008 между администрацией муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области (Заказчик) и Научно-проектным институтом пространственного планирования "ЭНКО" (Исполнитель).

Правила землепользования и застройки разработали специалисты НПИ «ЭНКО»: к.г.н. Скатерщиков С.В.; проф. Международной академии архитектуры (МААМ) Красовская О.В.; гл.арх.проекта Солдатенков Я.Ю.; инж. Терехова Т.А., арх. Беликова Ю.А.

Генеральный директор

С.В. Скатерщиков

**Зам. Генерального директора,
главный архитектор**

О.В. Красовская

Главный архитектор проекта

Я.Ю. Солдатенков

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА 2

ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	2
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах</i>	2
<i>Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил</i>	2
<i>Статья 3. Состав и структура Правил</i>	2
<i>Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение</i>	2
<i>Статья 5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются</i>	2
<i>Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки</i>	2
<i>Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений</i>	2
<i>Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки</i>	2
<i>Статья 9. Положения о комиссии по землепользованию и застройке</i>	2
<i>Статья 10. Выдача разрешений на строительство</i>	2
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.....	2
<i>Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</i>	2
<i>Статья 12. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости</i>	2
<i>Статья 13. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</i>	2
<i>Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства</i>	2
<i>Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i>	2
<i>Статья 16. Установление публичных сервитутов</i>	2
<i>Статья 17. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, не соответствующих требованиям градостроительных регламентов</i>	2
ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	2
<i>Статья 18. Общие положения о планировке территории</i>	2
<i>Статья 18.1. Линии градостроительного регулирования</i>	2
<i>Статья 19. Особенности подготовки документации по планировке территории</i>	2
<i>Статья 20. Работы по формированию земельных участков</i>	2
<i>Статья 21. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам</i>	2
<i>Статья 22. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства</i>	2
<i>Статья 23. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области</i>	2

Статья 24. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства	2
Статья 25. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, либо администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области	2
Статья 26. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей.....	2
Статья 27. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области	2
Статья 28. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства	2
Статья 29. Особенности предоставления сформированных земельных участков	2
Статья 30. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства	2
Статья 31. Подготовка проектной документации	2
Статья 32. Нормы предоставления земельных участков	2
Статья 33. Межевание территории.....	2
Статья 34. Градостроительный план земельного участка	2
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ..	2
Статья 35. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки	2
Статья 36. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	2
Статья 37. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров	2
ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	2
Статья 38. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки	2
Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила	2
ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	2
Статья 40. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, субъекты контроля.....	2
Статья 41. Виды контроля изменений объектов недвижимости.....	2
Статья 42. Подготовка и утверждение документации по планировке территории	2
Статья 43. Развитие застроенных территорий	2
ГЛАВА 7. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	2
Статья 44. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	2
Статья 45. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	2

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. 2

Статья 46.1. Карта градостроительного зонирования.....	2
Статья 46.2. Карта зон с особыми условиями использования территорий.....	2

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ..... 2

<i>Статья 47. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.</i>	<i>2</i>
<i>Статья 47.1. Перечень территориальных зон</i>	<i>2</i>
<i>Статья 47.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.</i>	<i>2</i>
<i>Статья 48.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....</i>	<i>2</i>
<i>Статья 48.2. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....</i>	<i>2</i>
<i>Статья 48.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон</i>	<i>2</i>
<i>Статья 48.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия.....</i>	<i>2</i>
<i>Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов.....</i>	<i>2</i>

Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила

Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

1. Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

акт приемки объекта капитального строительства – документ, подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

блокированный жилой дом – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности в статье 31 настоящих Правил и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

водные объекты общего пользования – поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации;

водоохранная зона – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах

водоохранных зон устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

вспомогательные виды разрешённого использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в Части III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительная документация - обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе;

градостроительная подготовка земельных участков – осуществляемая органами государственной власти, органами местного самоуправления, заинтересованными лицами деятельность по определению границ территорий для комплексного освоения и развития, границ земельных участков для их формирования и предоставления прав на сформированные земельные участки, а также перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные

параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

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

земельный участок - часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации;

землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

зоны охраны объектов культурного наследия (устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории):

охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

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

инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

капитальный ремонт линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

коэффициент использования земельного участка – элемент градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

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

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линия регулирования застройки – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка;

многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) - объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-

прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры:

памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

достопримечательные места - творения, созданные человеком, или сов местные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

объекты местного значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества

этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

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

строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

санитарно-защитная зона - территория с особым режимом использования, отделяющая промышленные, коммунальные и складские объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта и других зон с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками;

прибрежная защитная полоса – часть территории водоохраной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных водным законодательством;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей;

сервитут частный - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или решения суда

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании.

частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

элемент планировочной структуры – квартал, микрорайон, район, часть городской застройки, ограниченная линиями магистралей, проездов, границами поселения, муниципального образования, естественными границами природных объектов.

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра.

2. Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для устойчивого развития муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, реализации планов и программ развития сельского поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территорий муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области;

- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний установленных случаях;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;
- проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;
- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- иными нормативными правовыми актами муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

6. Настоящие правила действуют на всей территории муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Статья 3. Состав и структура Правил

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области включают в себя:
 - Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила;
 - Карту градостроительного зонирования муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области;
 - градостроительные регламенты.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, документацией о планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов. Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.
2. Градостроительный регламент устанавливается с учётом:
 - 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
 - 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом поселения;
 - 4) видов территориальных зон;
 - 5) требований охраны объектов культурного наследия, а так же особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
3. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.
4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:
 - в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов или занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

5. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

6. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

7. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимальный процент застройки участков;
- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков);
- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально

применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

8. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

9. Объекты благоустройства всегда являются разрешёнными видами использования для всех территориальных зон.

Статья 5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Федеральный закон от 11.06.2003 N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве").

Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц.

2. Администрация муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) опубликования Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
 - 2) размещения Правил в сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области;
 - 3) открытой продажи их копий;
 - 4) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных материалов в органе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в муниципальном образовании Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области;
 - 5) предоставления органом администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам на платной основе выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг устанавливается нормативным правовым актом главы администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.
3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории поселения в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений¹

1. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселения;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки поселения;
- 4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселения документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Градостроительным кодексом;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселения;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий.

2. К полномочиям органов местного самоуправления Приозерского муниципального района в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования Приозерского муниципального района;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования межселенных территорий;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий;
- 4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования района документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом;

¹ В соответствии с Соглашением о передаче осуществления полномочий поселения муниципальному району по решению вопросов местного значения поселения в части функции по градостроительной деятельности, Администрация муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области принимает на себя осуществление части полномочий муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в области осуществления градостроительной деятельности на территории поселения. В случае заключения такого соглашения, объем передаваемых полномочий определяется по соглашению, в случае отсутствия соглашения – полномочия осуществляются в соответствии с настоящими Правилами.

- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях;
- 6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории района.

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Совета депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области входит:

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки;
- принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;
- утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории;
- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- другие обязанности в соответствии с законодательством.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности главы администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области входит:

- обеспечение опубликования документации по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства, а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- принятие решения о подготовке проекта изменения в Правила;
- другие обязанности в соответствии с законодательством.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области входит:

- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;
- согласование документации по планировке территории, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие законодательству, настоящим Правилам и техническим регламентам;
- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;
- предоставление комиссии по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) заключений по вопросам ее деятельности;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения документации по планировке территории;
- ведение Карты градостроительного зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- подготовка для Совета депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, главы администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;
- осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации Приозерского муниципального района входит:

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;
- предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных со строительством из земель, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю;
- обеспечение организации и проведения торгов – аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

5. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

Статья 9. Положения о комиссии по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский

муниципальный район Ленинградской области и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 14 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 15 настоящих Правил;

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенных главой 2 настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации главе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, касающихся вопросов землепользования и застройки.

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 38 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

Статья 10. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдаёт орган администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Исключениями являются случаи, определенные частями 5 и 6 статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, когда разрешение на строительство выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области, органом местного самоуправления Приозерского муниципального района, уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией

ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения.

3. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

6. Администрация муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- основные виды разрешенного использования – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном правилами землепользования и застройки;

- вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается.

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

Статья 12. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. 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 и согласования.
3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости влечет за собой изменение конструктивных и иных характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства, необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, определенном статьей 51 Градостроительного кодекса, статьей 10 настоящих Правил.
4. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее заключение в органе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченном в области градостроительной деятельности.
5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.
6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним статьи 14 настоящих Правил.
7. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 13. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:
 - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
 - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
 - предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
 - максимальный процент застройки в границах земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 статьи 13 размеры, и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетания таких размеров и параметров.

Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в Комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

1) сведения о заявителе;

2) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

3) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);

4) эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае представления разрешения на условно разрешенный вид использования;

5) обосновывающие материалы – информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; технические условия, предоставленные уполномоченными организациями, подтверждающие возможность получения инженерных ресурсов в полном объеме), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

К заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка, свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости.

Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. При получении заявления Комиссия:

1) при соответствии документов перечню, предусмотренному частью 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) рассматривает заявление и готовит заключение по предмету запроса;

3) запрашивает письменное заключение по предмету запроса от органа администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности;

4) запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора. Указанные запросы направляются в случаях, когда земельный участок расположен в границах соответствующих зон ограничений.

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

7. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

8. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное

разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. (п. 4 ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей поселения о времени и месте проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца. (п. 7 ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

10. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

11. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в сети «Интернет».

12. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

13. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

14. На основании указанных в части 12 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в сети «Интернет».

15. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или

юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

16. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры 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.

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей поселения о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. На основании рекомендаций Комиссии глава администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физической или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
8. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

Статья 16. Установление публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области вправе принимать нормативные правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.
2. Общественные нужды, для обеспечения которых могут устанавливаться публичные сервитуты, установлены частью 3 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.
4. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, нормативными правовыми актами муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.
5. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Статья 17. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, не соответствующих требованиям градостроительных регламентов

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, не соответствующие требованиям градостроительных регламентов, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами, может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

2. Реконструкция несоответствующих требованиям градостроительных регламентов 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.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей. Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным параметрам, поддерживаются, ремонтируются, реконструируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям Правил. Рекомендации по подготовке ПЗЗ (Екатеринбург использует этот же текст – ст.7)

Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления²

Статья 18. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ленинградской области, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

² В соответствии с Соглашением о передаче осуществления полномочий поселения муниципальному району по решению вопросов местного значения поселения в части функции по градостроительной деятельности, Администрация муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области принимает на себя осуществление части полномочий муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в области осуществления градостроительной деятельности на территории поселения.

- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),

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

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

- 1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- 2) линии градостроительного регулирования, в том числе:
 - а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;
 - б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
 - в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
 - г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
 - д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
 - е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;
 - ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
 - з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 18.1. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки и межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.
2. На территории муниципального образования Плодовское сельское поселение действуют следующие линии градостроительного регулирования:
 - красные линии;
 - линии регулирования застройки;
 - границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
 - границы зон охраняемого сельского (в том числе природного) ландшафта.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории Приозерского муниципального района, документация по планировке территории.
4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории и регистрации их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории Приозерского муниципального района.
5. Отдел по архитектуре муниципального образования Приозерский муниципальный район обеспечивает выдачу заинтересованным юридическим и физическим лицам топографических планов, содержащих полную информацию обо всех действующих на запрашиваемой территории линиях градостроительного регулирования.

Статья 19. Особенности подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается главой администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия органа администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности, по обеспечению подготовки документации.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в сети "Интернет".

3. В течение месяца со дня опубликования постановления главы администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности, свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органом администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности, самостоятельно, либо исполнителем документации по планировке территории на основании государственного или муниципального контракта, заключенного с администрацией муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального

образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

5. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

6. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории осуществляется на конкурсной основе специально уполномоченным органом администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

7. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям, предъявляемые к участникам конкурса при проведении торгов на право подготовки документации по планировке территории.

8. С победителем в торгах конкурса администрацией муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области заключается договор на подготовку документации по планировке территории в порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

9. Орган администрации поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на проектирование соответствующей документации по планировке территории, согласовывает его с исполнителем и утверждает, а также оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 20. Работы по формированию земельных участков

1. Земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам для целей строительства при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

- границы земельного участка;
- разрешенные виды использования недвижимости параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;
- сведения об обеспечении земельного участка объектами инженерно-транспортной инфраструктуры;
- технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализированию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;
- публичные сервитуты (при необходимости).

2. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- бюджета муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области (средств, поступающих от централизации земельных платежей, в том числе при передаче земельных участков посредством торгов, аукционов, конкурсов);
- физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду по заявкам физических или юридических лиц без проведения торгов на бесконкурсной основе.

Статья 21. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям посредством подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства, реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами

земельных участков.

Физическое или юридическое лицо обращается в администрацию муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в течение 30 дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана. Подготовленный градостроительный план утверждается Советом депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

3. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с определенными границами земельных участков, в порядке, установленном земельным законодательством.

4. Результатом первой стадии является документация по планировке территории, содержащая необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о формируемом земельном участке.

5. Границы формируемых земельных участков, утвержденные Советом депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществления их государственного кадастрового учета.

6. Результатом второй стадии являются кадастровые паспорта земельных участков.

7. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка утвержденного в соответствии с законодательством о государственном кадастре объектов недвижимости.

8. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьей 34 настоящих Правил.

9. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83.

10. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Приозерского муниципального района в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками,

расположенными в границах Приозерского муниципального района, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических, юридических лиц, Российской Федерации, Ленинградской области, муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

11. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяются в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством нормативными правовыми актами Приозерского муниципального района.

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в администрацию муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

В прилагаемых к заявлению материалах должны содержаться:

- указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

- инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения соответствующего земельного участка;

- запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Совету депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области документации по планировке территории: проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки либо проекта межевания территории в виде отдельного документа готов обеспечить заявитель.

2. В течение тридцати рабочих дней со дня регистрации заявления орган администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченный на распоряжение земельными участками, подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) указание о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка – о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания территории – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается; проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки – в иных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной информации, необходимой для

проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски недостижения результата, связанные с отсутствием на соответствующей территории свободного от прав третьих лиц земельного участка, лежат на стороне заявителя – инициатора градостроительной подготовки территории.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, иных источников информации путем:

- самостоятельных действий;

- использования информации, предоставленной органами администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, определенные частью 4 настоящей статьи.

4. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает:

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном органом администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию, в соответствии с определенным частью 2 настоящей статьи заключением, обеспечивает подготовку проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем – в случаях, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы;

2) заключения договора с организацией, которая в соответствии с законодательством вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Подготовленный проект планировки или проект межевания подлежит:

- проверке на соответствие документам территориального планирования, настоящим Правилам,

требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и подготовке соответствующего заключения органом администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченным в области градостроительной деятельности;

- обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой 4 настоящих Правил;
- представлению главе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;
- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области – в случае его утверждения.

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, администрация муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ и постановку на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка в течение не более 45 дней со дня утверждения такой документации;
- в случае жилищного строительства - проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка в течение не более 45 дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка;
- в случае иного (кроме жилищного) строительства - проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка в течение не более 45 дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка.

8. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области

1. Администрация муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в лице ее органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Орган администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании Генерального плана муниципального

образования и Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории посредством:

- самостоятельных действий;
- подготовки материалов для заключения договора между администрацией муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

3. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между администрацией муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области и победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории, является:

- решение органа администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о способе планировки территории;
- задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 22 настоящих Правил, передаваемые органом администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченным в области градостроительной деятельности, исполнителю в соответствии с техническим заданием, прилагаемым к договору.

4. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

- получения согласования органа администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности, документации по планировке территории;
- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 4 настоящих Правил.

5. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации орган администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в соответствии с земельным законодательством, статьей 29 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- землеустроительные работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;
- государственный кадастровый учёт земельного участка;

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;
- иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 24. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведён их государственный кадастровый учёт, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после государственного кадастрового учёта земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и частью 4 статьи 18 настоящих Правил, заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учёт;
- выполнения действий в соответствии со статьёй 28 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома, иные объекты капитального строительства.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утверждённой проектной документации в порядке, установленном статьями 51,52,55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно-расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;
- на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, раздела, перераспределения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на Карте градостроительного зонирования).

Статья 25. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, либо администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления главе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, в том числе с учётом предложений, определённых пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных главой администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, ее местоположение, площадь;

4) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

5) утверждённая Советом депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области адресная

программа, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

б) перечень адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определённых пунктами 4 и 5 настоящей части.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определённых пунктами 4 и 5 части 3 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определённых пунктами 4 и 5 части 3 и абзацем первым настоящей части.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учёту требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определённом главой 4 настоящих Правил.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учёту положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включённые в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд за исключением случаев, определённых:

1) пунктами 1 и 2 части 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) пунктом 3 части 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) пунктом 3 части 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в собственности Ленинградской области или муниципальной собственности, законом Ленинградской области установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определённых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации пунктами 1 и 2 настоящей части.

6. Администрация муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области может проявляться в форме:

- подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Совет депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области;
- подготовки в соответствии с Генеральным планом муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;
- обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;
- обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;
- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;
- организации конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;
- проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 26. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территориях с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры) из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в администрацию муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области. В приложении к заявлению указываются:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В течение тридцати рабочих дней со дня регистрации заявки орган администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает и направляет заявителю решение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, настоящим Правилам, в котором должна содержаться одно из следующих позиций:

1) отклонить заявление – по причине его несоответствия Генеральному плану муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и органом администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности, об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства.

3. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории в целях строительства.

Статья 27. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области

1. Администрация муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для формирования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке статьи 26 настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

2. Орган администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей вправе:

- самостоятельно подготавливать проекты соответствующих документов: а) проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов

планировочной структуры и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях строительства; б) комплект документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения указанных торгов;

- обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке территорий.

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения и строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные статьей 29 настоящих Правил.

Статья 28. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение земельных участков застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляются в порядке, определенном земельным, жилищным и градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

2. Формирование из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов собственниками помещений в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Лица, являющиеся собственниками объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства вправе обратиться в администрацию муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

4. Администрация муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в месячный срок со дня поступления заявления, указанного в части 3 настоящей статьи, утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

5. При подготовке схемы расположения земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

- границ фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка границ;

- соблюдения прав третьих лиц путем запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также путем признания неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

6. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

7. Лица, подготовившие кадастровый паспорт земельного участка, обращаются в администрацию муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Глава муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в двухнедельный срок со дня предоставления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка и направляет копию решения заявителю, с приложением кадастрового паспорта земельного участка.

8. Администрация муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области может по своей инициативе обеспечить действия по подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области;

- решения главы администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, принятого на основании обращения органа администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке.

9. Орган администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает реализацию инициатив администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий в порядке, предусмотренном частями 2, 3, 4, 5 статьи 23 настоящих Правил.

Статья 29. Особенности предоставления сформированных земельных участков

1. Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, до разграничения государственной собственности на землю предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области и настоящими

Правилами, администрацией муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области и муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

3. Переход земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 28 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством.

3. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

4. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 22,23 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах. Случаи предоставления указанных земельных участков без торгов могут быть установлены нормативным правовым актом муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 24-27 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Права на земельные участки предоставляются лицам, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

Статья 30. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Виды и порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

2. Инженерные изыскания проводятся в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации, физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям, предусмотренным частью 3 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

3. Регистрация начала выполнения инженерно-геодезических работ проводится органом

администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

4. Технический отчёт по инженерным изысканиям передается в орган администрации администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченным в области градостроительной деятельности в полном объёме в электронном виде и на бумажных носителях, согласно «Положению о государственном геодезическом надзоре за геодезической и картографической деятельностью», утверждённому Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2000 № 273.

Статья 31. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Проектная документация подготавливается на основании градостроительного плана земельного участка применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

4. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 30 настоящих Правил.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

6. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Орган местного самоуправления не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, определяется частью 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. N 87.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

Статья 32. Нормы предоставления земельных участков

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, расположенных в границах муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, устанавливаются законами Ленинградской области, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для целей, предусмотренных правилами пункта 1 настоящей статьи, устанавливаются:

- федеральными законами - из земель, находящихся в федеральной собственности;
- законами Ленинградской области - из земель, находящихся в собственности Ленинградской области;
- нормативными правовыми актами муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области - из земель, находящихся в собственности муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

3. Для целей, не указанных в пункте 1 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с настоящими Правилами, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Статья 33. Межевание территории

1. Проекты межевания территорий устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий улично-дорожной сети, инженерных коммуникаций, зеленых насаждений, иных территорий общего пользования, а также железных, автомобильных дорог и других видов внешнего транспорта не проводится.

2. На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается одновременно с проектом планировки или застройки квартала, микрорайона, территориальной зоны.

3. Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормальной эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

Границы существующих землепользований, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков в собственность (за плату и бесплатно) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства, индивидуального жилищного строительства, садоводства, огородничества, крестьянского (фермерского) хозяйства устанавливаются в порядке статьи 33 Земельного кодекса РФ и статьи 13 настоящих Правил.
5. В случае если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормами или нормативными правовыми актами Ленинградской области, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены при наличии свободных земель до нормативных размеров.
6. Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцем земельного участка на праве собственности (за плату) или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.
7. При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты (статья 16 настоящих Правил).
8. При установлении границ землепользования в зонах исторической застройки учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-культурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры.
9. Проект межевания застроенных территорий обсуждается на общественных слушаниях и с учетом их результатов утверждается Советом депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области. Утвержденный проект межевания является основанием для установления границ земельных участков на местности.
10. Разработка, согласование и утверждение проектов межевания осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами.

Статья 34. Градостроительный план земельного участка

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Приказом Минрегиона РФ от 10.05.2011 N 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка".
2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются Советом депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в установленном порядке:
 - 1) в составе проектов межевания территории – в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые выделяются из состава государственных или муниципальных земель земельные участки для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, а также в целях реализации права общей долевой собственности на земельные участки многоквартирных домов собственниками квартир;
 - 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и

располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек, которые определяются при подготовке проектов межевания, или отображаются из кадастровых планов земельных участков – в случаях, когда градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям их правообладателей;
- границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
- минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
- информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил;
- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства (в том числе которые не соответствуют градостроительному регламенту), объектах культурного наследия;
- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, в том числе зон планируемого резервирования, изъятия земельных участков, их частей для государственных или муниципальных нужд;
- определение допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;
- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 35. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке проводятся в следующих случаях обсуждения:

- 1) внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области;
- 2) внесения изменений в настоящие Правила;
- 3) проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:
 - а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;
 - б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;
 - в) проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;
- 4) заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;
- 5) заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;
- 6) проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, нормативными правовыми актами муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, настоящими Правилами.

3. Орган администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности перед, представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования и выдает соответствующее заключение.

4. При отсутствии положительного заключения, указанного в части 3 настоящей статьи, не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

5. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области – в случаях, определенных пунктами 2, 4-6 части 1 настоящей статьи;

2) орган администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности – в случаях, определенных пунктом 3 части 1 настоящей статьи.

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

1) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

7. Способы представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети «Интернет» и другие, не запрещенные законом способы.

8. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол публичных слушаний.

9. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний.

12. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, физические и юридические лица,

подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующих обсуждения на публичных слушаниях.

Статья 36. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, Уставом муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области и в соответствии с ними настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

2. Целями проведения публичных слушаний являются:

- выявление общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;
- подготовке предложений и рекомендаций по обсуждаемой проблеме;
- оказание влияния общественности на принятие решений органами местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области по вопросам, выносимым на публичные слушания.

3. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Публичные слушания проводятся по инициативе жителей, Совета депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, главы муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

5. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счёт средств местного бюджета поселения, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

6. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Совета депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, назначаются Советом депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, а по инициативе главы муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район

Ленинградской области – главой муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

7. В решении (постановлении) о назначении публичных слушаний указываются:

- 1) формулировка вопроса (наименование проекта муниципального правового акта), выносимого на публичные слушания;
- 2) дата, время, место проведения публичных слушаний;
- 3) инициатор проведения публичных слушаний;
- 4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

8. Решение (постановление) о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию не позднее чем за 10 дней до их проведения.

9. Решение (постановление) об отказе в назначении публичных слушаний должно быть мотивировано.

10. Комиссия или орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, начиная со следующего дня после публикации решения (постановления) о проведении публичных слушаний:

- 1) знакомит заинтересованных лиц с документами по вопросу публичных слушаний (проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, проект планировки территории и т.д.);
- 2) принимает письменные замечания и предложения (в том числе по участию в слушаниях должностных лиц, специалистов), поправки (если речь идет о муниципальных правовых актах), регистрирует их в специальном журнале; предложения об участии специалистов направляются в адрес комиссии не позднее 3-х дней до начала слушаний, чтобы обеспечить возможность их уведомления и ознакомления с необходимыми документами;
- 3) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в публичных слушаниях;
- 4) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учетом поступивших предложений.

11. Действия, указанные в пункте 1 части 10 настоящей статьи, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.

12. Все поступившие документы и изменения регистрируются в протоколе публичных слушаний или оформляются в виде приложений к нему. Протокол публикуется на официальном сайте муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области и предьявляется для ознакомления любым заинтересованным лицам.

13. Результаты публичных слушаний оформляются заключением.

14. Заключение и протокол публичных слушаний направляются главе муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области или в орган местного самоуправления для принятия решения (постановления).

15. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

16. Орган местного самоуправления, к компетенции которого относится решение вопроса либо принятие нормативного правового акта, являвшегося предметом обсуждения на публичных слушаниях, учитывает результаты публичных слушаний при решении соответствующего вопроса или принятии соответствующего правового акта.

Статья 37. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров

1. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

2. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Глава 5. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 38. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Основанием для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила является соответствующее решение администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Ленинградской области, местных нормативных правовых актах, а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям в соответствии с решениями администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

2. Дополнения и изменения Правил, вносимые в процедурные нормы Правил (часть I), в Карту градостроительного зонирования (часть II), утверждаются представительным органом местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

3. Дополнения и изменения, вносимые в детальные планы зонирования, утверждаются главой

администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов по основаниям, указанным в части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ленинградской области, орган местного самоуправления Приозерского муниципального района, орган местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи направляют предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила:

1) запрашивает у органа администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности заключение на предложение о внесении изменений в Правила;

2) обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении органа администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности), 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 его главе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

4. Глава администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

5. Орган администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

1) подготовку проекта изменений настоящих Правил, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), генеральному плану муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, схемам территориального планирования

Российской Федерации, Ленинградской области, Приозерского муниципального района перед представлением такого проекта на публичные слушания;

3) подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

6. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений глава администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в течение десяти дней обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

7. Комиссия обеспечивает проведение публичных слушаний в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил. Продолжительность публичных по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

8. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в сети «Интернет» и направляет его с протоколами публичных слушаний главе администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

9. Глава администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в течение десяти дней после представления ему документов, определенных частью 8 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области;

2) об отклонении проекта.

10. Совет депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области по результатам рассмотрения документов, представленных главой администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, принимает одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила.

11. Утвержденные изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещаются на официальном сайте муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в сети «Интернет» и в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Приозерского муниципального района.

Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 40. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, субъекты контроля

1. Основаниями для осуществления контроля за использованием и строительными преобразованиями объектов недвижимости являются:

- настоящие Правила в части характеристик территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования, видов и параметров разрешенного использования и допустимых строительных изменений недвижимости, характеристик зон ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям, а также процедур производства строительных изменений недвижимости;

- обязательные нормативы и стандарты безопасности жизни и здоровья людей, охраны природной и культурно-исторической среды, содержащиеся в строительных нормах и правилах, иных нормативных правовых актах и документах;

- утвержденные проекты планировки и застройки, проекты межевания территорий, иные документы - в части установленных красных линий, существующих и проектируемых границ земельных участков, обязательных требований к разработке, согласованию и экспертизе проектной документации.

2. Контроль за использованием и строительными преобразованиями объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ленинградской области осуществляют:

- Комиссия по землепользованию и застройке - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости и предоставления специальных зональных согласований для видов использования недвижимости, особо поименованных в списках Правил; проверки вновь построенных/реконструированных объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, иным обязательным требованиям, а также предоставления разрешения на эксплуатацию объектов;

- орган администрации поселения, уполномоченный в части градостроительной деятельности - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам, предоставления общих зональных согласований, оформления и переоформления разрешений на строительство;

- областной и муниципальный органы по архитектуре и градостроительству во взаимодействии с органами по землеустройству, охране окружающей среды, рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому надзору, другими органами государственного контроля и надзора - в части использования и охраны земель;

- орган государственного архитектурно-строительного надзора - в части проверки соответствия выполнения строительных работ проектной документации, государственным нормам и стандартам,

иным обязательным требованиям и предоставления разрешений на выполнение строительно-монтажных работ, а также в части инспектирования объектов в процессе строительства;

- областной орган по охране и использованию памятников истории и культуры - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие требованиям охраны памятников истории и культуры;

- территориальный орган областного органа по санитарно-эпидемиологическому надзору в части соблюдения владельцами недвижимости санитарного законодательства;

- территориальный орган областного органа по охране природы - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие требованиям экологии и охраны природы.

Иные органы государственного контроля и надзора осуществляют контроль и надзор в соответствии с законодательством самостоятельно и/или в составе Комиссии по землепользованию и застройке.

2. Контроль осуществляется в отношении владельцев недвижимости или их доверенных лиц (подрядчиков, застройщиков), которые обладают правами использования объектов недвижимости, подготовки и осуществления строительных намерений.

Статья 41. Виды контроля изменений объектов недвижимости

1. Контроль за использованием и строительными преобразованиями недвижимости проводится в виде:

- обследований земельных участков, зданий и сооружений, других существующих и находящихся в стадии строительства, реконструкции и благоустройства объектов недвижимости, независимо от форм собственности, а также земельных участков, занятых объектами обороны, иными специальными объектами (с учетом установленного режима их посещения) - в целях проведения государственного контроля за использованием и охраной земель;

- проверок намерений владельцев по строительному изменению объектов недвижимости (предоставляемых в форме схем застройки участков) в части соответствия Части III настоящих Правил с предоставлением общего зонального согласования или специального зонального согласования - в случаях установления факта указанного соответствия;

- проверок проектной документации на соответствие государственным строительным нормам и правилам, иным обязательным стандартам и требованиям - при выдаче разрешения на строительство и разрешения на выполнение строительно-монтажных работ;

- инспекций в процессе производства строительных работ, осуществления приемки законченных строительством объектов в эксплуатацию с целью выявления несоответствия вновь построенных (реконструируемых) объектов недвижимости согласованной и утвержденной проектной документации.

Статья 42. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Ленинградской области, органами местного самоуправления Приозерского муниципального района, органам местного

самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения.

3. Органы исполнительной власти Ленинградской области обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Ленинградской области, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов регионального значения.

4. Органы местного самоуправления Приозерского муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Приозерского муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий.

5. Органы местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, правил землепользования и застройки.

Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Приозерского муниципального района при наличии согласия органов местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Ленинградской области, документами территориального планирования Приозерского муниципального района объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами.

6. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

7. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ленинградской области, орган местного самоуправления Приозерского муниципального района в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, применительно к территориям которых принято такое решение.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 8.1 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими и ли юридическими лицами за счет их средств.

8.1. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

9. В случае поступления в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Приозерского муниципального района или орган местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, предусмотренные частью 1 настоящей статьи, заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 настоящей статьи, такие органы в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязаны принять решения о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

11. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области, органом местного самоуправления Приозерского муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Приозерского муниципального района.

12. 1) Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют проверку подготовленной на основании их решений документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи в течение 30 дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

2) Уполномоченные органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления осуществляют проверку подготовленной на основании их решений документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решения о направлении такой документации соответственно в Правительство Ленинградской области, главе местной администрации на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3) Документация по планировке территории, подготовленная на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Ленинградской области органа местного самоуправления Приозерского муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с органами местного самоуправления муниципального образования Плодовское

сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, применительно к территориям которых разрабатывалась такая документация.

13. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, устанавливаются статьей 46 Градостроительного кодекса РФ, статьей 19 настоящих Правил.

14. Документация по планировке территории, представленная уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области, органами местного самоуправления, утверждается соответственно Правительством Ленинградской области, главой местной администрации в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации.

15. Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, Правительством Ленинградской области, главой администрации Приозерского муниципального района, направляется главе муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.

16. Глава администрации муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области обеспечивает опубликование указанной в части 15 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в сети "Интернет".

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

18. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, устанавливается Градостроительным кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

19. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, устанавливается Градостроительным кодексом РФ, законами Ленинградской области.

Статья 43. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области по собственной инициативе, по

инициативе органа государственной власти Ленинградской области, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Советом депутатов муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса РФ.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Глава 7. Строительные изменения недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей Главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 44. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский

муниципальный район Ленинградской области - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их представители.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 10 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в части 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 10 настоящих Правил.

Статья 45. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.
4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.
5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта, лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.
7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.
8. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком (заказчиком).
- По результатам приемки застройщик (заказчик) подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.
- При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).
9. После подписания обеими сторонами договора акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
10. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к

заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
- 9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.
11. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 10 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод в эксплуатацию или отказать в

выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

12. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию является:

- 1) Отсутствие документов, указанных в ч.10 настоящей статьи;
- 2) Несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- 3) Несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) Несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применимо в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

13. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, помимо указанных в части 12 настоящей статьи, является не выполнение застройщиком требований части 14 настоящей статьи. В этом случае, разрешение на ввод в эксплуатацию объекта выдается только после передачи безвозмездно в орган местного самоуправления, выдававшего разрешение на строительство, сведений о площади, высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

14. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Статья 46.1. Карта градостроительного зонирования

Статья 46.2. Карта зон с особыми условиями использования территорий

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 47. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Статья 47.1. Перечень территориальных зон

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
	ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О-4	Зона объектов образования
О-5	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона озеленения общего пользования
Р-2	Зона объектов, предназначенных для занятий физкультурой и спортом
Р-3	Зона объектов рекреации и туризма
Р-5	Зона пляжей
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
П-2	Зона производственных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности
Т-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
Т-2	Зона объектов железнодорожного транспорта
Т-3	Зона объектов транспортной инфраструктуры
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ-1	Зона ведения садоводства и дачного хозяйства
СХ-2	Зона сельскохозяйственных объектов
СХ-3	Зона огородов
СХ-4	Зона сельскохозяйственных угодий
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ
С-3	Зона озеленения специального назначения

Статья 47.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 46 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1. Рекомендуемые плотности застройки участков жилых зон в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011

№ п/п	Наименование жилых зон	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1.	Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
2.	Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
3.	Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
4.	Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

*в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30%

2. Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011 должна составлять, как правило, не менее 25 % площади территории квартала (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений)
3. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:
- обособленные от жилой территории входы для посетителей;
 - обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
 - самостоятельные шахты для вентиляции;
 - отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
 - индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.
4. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям раздела 14 Свода правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, противопожарными требованиями Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).
5. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.
6. Допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенные помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – и жилые здания с квартирами в первых этажах.
7. Размеры приусадебных и приквартирных участков принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011, Приложение Д.
8. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011, Приложение Ж. «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

9. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.
10. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории, объекты инженерной защиты населения от ЧС могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.
11. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число машиномест на расчетную единицу
1	2	3	4
1.	Гостиницы, общежития	100 мест	8-10
2.	Отдельно стоящие объекты торговли с площадью торгового зала более 200м ²	100 м ² торговой площади	5-7
3.	Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест	7-10
4.	Рынки	50 торговых мест	20-25
5.	Музеи, театры, цирки, кинотеатры, выставочные залы	100 посетителей	10-15
6.	Объекты отдыха и туризма (дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи)	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5
7.	Базы отдыха	100 посетителей	10-15
8.	Мотели, кемпинги, площадки для трейлеров		по расчетной вместимости
	Парки культуры и отдыха	100 посетителей	5-7
9.	Лесопарки (лесные массивы)	100 посетителей	7-10
10.	Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря	100 посетителей	15-20
11.	Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, иные спортивные сооружения с трибунами более 500 зрителей	100 мест	3-5
12.	Больничные учреждения	100 коек	3-5
13.	Поликлиники и амбулаторные учреждения	100 посещений в смену	2-3
14.	Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации	100 служащих	10-20
15.	Бизнес-центры, офисные центры	100 служащих	10-20
16.	Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания,	100 служащих	10-20

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число машиномест на расчетную единицу
	рекламные агентства, компьютерные центры, издательства		
17.	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации	100 сотрудников	10-15
18.	Автовокзалы, железнодорожные вокзалы и станции	100 пассажиров в «час пик»	10-15

12. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ и «СП 4.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
13. В жилых зонах допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.
14. Согласно ст. 41 Лесного кодекса Российской Федерации, леса могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности. «Правила использования лесов для осуществления рекреационной деятельности» утверждены приказом МПР РФ от 24.04.2007 N 108 "Об утверждении Правил использования лесов для осуществления рекреационной деятельности".

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
- Детские дошкольные учреждения
- Общеобразовательные учреждения (школы)
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, театральные и др. школы)
- Гостиницы (с этажностью до 3 эт.), базы отдыха
- Физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, корты, катки и др.)
- Библиотеки, лектории, дома творчества

- Учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, кинотеатры, музеи, выставочные залы и пр.)
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Молочные кухни,
- Садоводство, огородничество, растениеводство
- Содержание домашнего скота и птицы
- Ведение подсобного хозяйства

Условно разрешенные виды использования

- Малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Учреждения социальной защиты
- Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания (до 250 кв.м. общ. площади)
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, филиалы банков
- АТС, районные узлы связи
- Опорные пункты охраны общественного порядка

Вспомогательные вид разрешенного использования

- Площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные
- Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские и т.п.)
- Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента)
- Летние гостевые домики, беседки, семейные бани, теплицы, оранжереи
- Гаражи и стоянки для автотранспорта на 1-3 места
- Постройки для содержания домашней птицы и скота (без выпаса)
- Сады, скверы, бульвары

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- "СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001";
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты

1.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц	м	5
2.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м	3
3.	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов	м	5
4.	Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и	м	6

	хозяйственных построек на соседних земельных участках		
5.	Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома	м	3
6.	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м	4
7.	Минимальное расстояние от границы участка до других построек (бани, гаража)	м	1
8.	Минимальный размер земельного участка для строительства индивидуального жилого дома устанавливается органами местного самоуправления		

9. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м.
10. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).
11. Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными (до 4 этажей, включая мансардный) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Гостиницы до 4 этажей, включая мансардный
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Детские дошкольные учреждения
- Общеобразовательные учреждения (школы)
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, театральные и др. школы)
- Библиотеки, лектории дома творчества
- Учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, кинотеатры, музеи, выставочные залы и пр.)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, корты, катки и др.)
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения
- Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Аптеки

- Молочные кухни,
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, филиалы банков
- АТС, районные узлы связи
- Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы
- Садоводство, огородничество

Условно разрешенные виды использования

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
- Общежития
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального профессионального образования
- Школы-интернаты
- Учреждения социальной защиты
- Многофункциональные торгово-развлекательные центры и комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Рынки
- Станции скорой помощи
- Гаражи индивидуального легкового автотранспорта боксового типа
- Ветеринарные лечебницы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Гостевые автостоянки
- Автостоянки индивидуального легкового автотранспорта (открытые, встроенно-пристроенные, подземные, многоуровневые)
- Гаражи индивидуального легкового автотранспорта (открытые, встроенно-пристроенные, многоуровневые, боксового типа для инвалидов)
- Отдельно стоящие гаражи для инвалидов
- Сады, скверы, бульвары

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-2

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты

1	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
2.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	10
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий для зданий 2-3 этажа	м	15
4.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий для зданий 4 этажа	м	20
5.	Минимальное расстояние между длинными сторонами и торцами зданий 2-4 этажей с окнами из жилых комнат	м	10
6.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
7.	Максимальная высота здания	м	15
8.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
9.	Минимальный размер земельного участка	кв.м	600

10. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м.

11. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).

12. Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки среднеэтажными (5 - 8 этажей, включая мансардный) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5 - 8 этажей, включая мансардный
- Малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Гостиницы
- Общежития
- Детские дошкольные учреждения
- Общеобразовательные учреждения (школы)
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, театральные и др. школы)
- Библиотеки, лектории дома творчества
- Учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, кинотеатры, музеи, выставочные залы и пр.)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, корты, катки и др.)

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения
- Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Аптеки
- Молочные кухни,
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, филиалы банков
- Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы
- АТС, районные узлы связи

Условно разрешенные виды использования

- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
- Общежития
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования
- Школы-интернаты
- Учреждения социальной защиты
- Многофункциональные торгово-развлекательные центры и комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Рынки
- Станции скорой помощи
- Гаражи индивидуального легкового автотранспорта боксового типа
- Ветеринарные лечебницы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Сады, скверы, бульвары
- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Гостевые автостоянки
- Автостоянки индивидуального легкового автотранспорта (открытые, встроенно-пристроенные, подземные, многоуровневые)
- Гаражи индивидуального легкового автотранспорта (открытые, встроенно-пристроенные, многоуровневые, боксового типа для инвалидов)
- Отдельно стоящие гаражи для инвалидов.

Пределные параметры разрешенного строительства, реконструкции

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;

- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 – этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей)	м	25
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Максимальная высота здания	м	30
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
10	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
11	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
12	Минимальный размер земельного участка	кв.м	800

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов значения поселения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения
- Гостиницы
- Библиотеки, лектории дома творчества
- Учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, кинотеатры, музеи, выставочные залы и пр.)
- Конфессиональные объекты
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, театральные и др. школы и кружки)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, корты, катки и др.)
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания
- Многофункциональные торгово-развлекательные центры и комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Рынки
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Аптеки
- Молочные кухни,
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, филиалы банков
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- АТС, районные узлы связи

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 5 - 8 этажей, включая мансардный
- Малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Детские дошкольные учреждения
- Общеобразовательные учреждения (школы)
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Общежития
- Учреждения среднего и высшего специального и профессионального образования
- Школы-интернаты
- Учреждения социальной защиты
- Станции скорой помощи
- Гаражи индивидуального легкового автотранспорта боксового типа
- Ветеринарные лечебницы
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы
- Отдельно стоящие гаражи для инвалидов
- Временные объекты торговли и общественного питания

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха

- Площадки для выгула собак
- Гостевые автостоянки
- Гаражи индивидуального легкового автотранспорта (наземные, встроенные или встроенно-пристроенные, многоуровневые, боксового типа для инвалидов)
- Автостоянки индивидуального легкового автотранспорта (открытые, встроенно-пристроенные, подземные, многоуровневые)
- Сады, скверы, бульвары

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-1

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

1.	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий	м	25
3.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до жилых и общественных зданий	м	50
5.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений	м	50
6.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60

О-4 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения общеобразовательных учреждений, учреждений дошкольного образования, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Общеобразовательные школы
- Специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии
- Школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)
- Школы-интернаты
- Детские дошкольные учреждения
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, театральные и др. школы и кружки)
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия общественного питания для учащихся и преподавателей

Условно разрешенные виды использования

- Временные объекты торговли и общественного питания
- Опорные пункты охраны общественного порядка

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с основным назначением зоны (хозяйственные постройки, мастерские и др.)
- Площадки и сооружения для спорта, отдыха, хозяйственные, специального назначения
- Автостоянки для персонала

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-3

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-5 ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования

- Производственные объекты без санитарно-защитных зон
- Объекты складского назначения без санитарно-защитных зон
- Склады-магазины оптовой торговли, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Административные, административно-хозяйственные и общественные организации
- Гостиницы
- Автовокзалы, автостанции
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Отделения пожарной охраны
- Предприятия автосервиса (станции технического обслуживания, мастерские, автомобильные мойки)
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы
- Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания
- Рынки
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Бизнес-центры, офисные центры
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- АТС, районные узлы связи
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны

- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)

Условно разрешенные виды использования

- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машиномест
- Вертолетные площадки
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инфраструктуры внешнего транспорта (перегрузочные площадки и пр.)
- Ветеринарные поликлиники

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Озеленение специального назначения
- Автостоянки и гаражи для постоянного и временного хранения грузовых, ведомственных и индивидуальных легковых автомобилей (открытые, встроенные или встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные, многоуровневые)
- Предприятия общественного питания для персонала
- Временные объекты торговли и общественного питания
- Площадки для отдыха, спортивные, хозяйственные
- Площадки для выгула собак
- Сады, скверы, бульвары

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 15, Приложение Е, Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- Свод правил "СНиП П-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Зона озеленения общего пользования должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Основные виды разрешенного использования

- Озеленение общего пользования (парки, скверы, сады, бульвары)
- Детские площадки, спортивные, отдыха
- Малые архитектурные формы

- Велосипедные и прогулочные дорожки

Условно разрешенные виды использования

- Гостевые автостоянки
- Временные объекты торговли и общественного питания

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида зоны
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха (летние павильоны, аттракционы)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

В общем балансе территории скверов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 15% территории.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков устанавливаются в соответствии с:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.9

Р-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ЗАНЯТИЙ ФИЗКУЛЬТУРОЙ И СПОРТОМ

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов местного значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Стадионы, спортивные комплексы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты
- Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Опорные пункты охраны общественного порядка

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря
- Пункты первой медицинской помощи
- Помещения для охраны
- Общественные туалеты
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Стоянки для посетителей (по нормативному расчету)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 15, Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- СП 31-115-2006. «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Р-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ РЕКРЕАЦИИ И ТУРИЗМА

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Объекты отдыха и туризма (пансионаты, базы и дома отдыха, туристические и спортивные базы, детские лагеря отдыха, детские дачи)
- Санаторные учреждения
- Гостиницы
- Мотели, кемпинги
- Спортивные залы, бассейны, Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Пункты оказания первой медицинской помощи

Условно разрешенные виды использования

- Временные объекты торговли и общественного питания
- Опорные пункты охраны общественного порядка

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с основным назначением зоны
- Площадки для отдыха, хозяйственные
- Площадки для выгула собак
- Пункты проката спортивного и туристического инвентаря
- Автостоянки для посетителей (по нормативному расчету)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 15, Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Р-5 ЗОНА ПЛЯЖЕЙ

Основные виды разрешенного использования

- Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты и другие аналогичные объекты
- Пункты первой медицинской помощи
- Опорные пункты охраны общественного порядка

Условно разрешенные виды использования

- Временные объекты торговли и общественного питания
-

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Гостевые автостоянки
- Автостоянки ведомственного транспорта

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Размеры территорий пляжей, размещаемых в курортных зонах и зонах отдыха, следует принимать на одного посетителя, не менее:

Речных и озерных..... 8 кв. м

Речных, озерных (для детей)..... 4 кв. м

Минимальную протяженность береговой полосы пляжа на одного посетителя следует принимать не менее:

Для речных и озерных пляжей..... 0,25м

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П-2

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со сводом правил "СНиП П-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий".

3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

4. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 300 м 60%

свыше 300 до 1000 м50%

свыше 1000 м до 3000 м40%

свыше 3000м.....20%

7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированным проектам и нормативам.

9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.15, Приложение Е;

- Свод правил "СНиП П-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV класса санитарной опасности
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации V класса санитарной опасности
- Объекты складского назначения и оптовые базы промышленных товаров
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Отделения пожарной охраны
- Предприятия автосервиса (станции технического обслуживания, мастерские, автомобильные мойки)
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы
- Магазины оптовой и мелкооптовой торговли промышленными товарами
- Рынки
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы

Условно разрешенные виды использования

- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Магазины оптовой и мелкооптовой торговли промышленными товарами
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Временные объекты торговли и общественного питания
- Ветеринарные лечебницы
- Отделения государственной инспекции безопасности дорожного движения
- Гаражи боксового типа

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
- Автостоянки и гаражи для постоянного и временного хранения грузовых, ведомственных и индивидуальных легковых автомобилей (открытые, встроенные или встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные, многоуровневые)
- Предприятия общественного питания для персонала
- Погрузо-разгрузочные площадки
- Площадки для отдыха, хозяйственные
- Пункты оказания первой медицинской помощи

- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зоны выделяются для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зонах Т-1, Т-2, Т-3:

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

3. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.15, Приложение Е;
- СП 18.13330.2011. “Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80*”;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

- Электростанции, ТЭЦ, электроподстанции, котельные и газораспределительные станции
- Газохранилища
- АТС, районные узлы связи
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Канализационные очистные сооружения
- Канализационные насосные станции
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Отстойники
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Отделения пожарной охраны
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы

Условно разрешенные виды использования

- Временные объекты торговли и общественного питания
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Научные и опытные станции
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Предприятия автосервиса (станции технического обслуживания, мастерские, автомобильные мойки)
- Склады и оптовые базы IV-V классов опасности
- Отделения пожарной охраны
- Гаражи боксового типа

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Озеленение специального назначения
- Автостоянки и гаражи для постоянного и временного хранения грузовых, ведомственных и индивидуальных легковых автомобилей (открытые, встроенные или встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные, многоуровневые)
- Предприятия общественного питания для персонала
- Временные объекты торговли и общественного питания
- Площадки для отдыха, хозяйственные

Основные виды разрешенного использования

- Электростанции, ТЭЦ, электроподстанции, котельные и газораспределительные станции
- Газохранилища
- АТС, районные узлы связи
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Канализационные очистные сооружения
- Канализационные насосные станции
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Отстойники
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Отделения пожарной охраны
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы

Условно разрешенные виды использования

- Временные объекты торговли и общественного питания
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Научные и опытные станции
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Предприятия автосервиса (станции технического обслуживания, мастерские, автомобильные мойки)

- Склады и оптовые базы IV-V классов санитарной опасности по классификации СанПиН
- Отделения пожарной охраны
- Гаражи боксового типа

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Озеленение специального назначения
- Автостоянки и гаражи для постоянного и временного хранения грузовых, ведомственных и индивидуальных легковых автомобилей (открытые, встроенные или встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные, многоуровневые)
- Предприятия общественного питания для персонала
- Временные объекты торговли и общественного питания
- Площадки для отдыха, хозяйственные

Т-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов специально уполномоченными органами.

Основные виды разрешенного использования

- Железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции
- Инфраструктура железнодорожного транспорта

Условно разрешенные виды использования

- Временные объекты торговли и общественного питания

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида зоны
- Озеленение специального назначения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Площадки для отдыха, хозяйственные

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-2

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими нормативными документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.15, Приложение Е;
- СНиП -89-90* «Генеральные планы промышленных предприятий»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

Т-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

- Автовокзалы, автостанции
- Автобазы
- Предприятия автосервиса (станции технического обслуживания, мастерские, автомобильные мойки)
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Автостоянки транспорта (пассажирского, ведомственного, экскурсионного, такси)
- Отделения государственной инспекции безопасности дорожного движения
- Автостоянки и гаражи для постоянного и временного хранения грузовых, ведомственных и индивидуальных легковых автомобилей (открытые, встроенные или встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные, многоуровневые)
- Гаражи боксового типа

Условно разрешенные виды использования

- Отделения пожарной охраны
- Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы
- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- АТС, районные узлы связи

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида зоны
- Озеленение специального назначения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия общественного питания для персонала
- Временные объекты торговли и общественного питания
- Площадки для отдыха, хозяйственные

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-3

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими нормативными документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.15, Приложение Е;
- СНиП -89-90* «Генеральные планы промышленных предприятий»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 ЗОНА ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования

- Садовые и дачные дома
- Садоводство, огородничество, растениеводство
- Содержание домашнего скота и птицы
- Ведение подсобного хозяйства
- Теплицы, оранжереи

Условно разрешенные виды использования

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 250 кв.м. общ. площади)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты
- Постройки для содержания мелкого скота и птицы
- Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента, компоста)
- Гаражи или стоянки 1-3 места
- Площадки: детские, хозяйственные, отдыха
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Водоемы, водозаборы
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-3

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 53.13330.2011. «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии	м	3

	проездов		
3	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов	м	5
4	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до границы соседнего участка	м	3
5	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы до границы соседнего участка	м	4
6	Минимальное расстояние от других построек до границы соседнего участка	м	1
7	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
8	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
9	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
10	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
11	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	12
12	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
13	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями Свод правил 42.13330.2011 (п. 15), СанПиН 42-128-4690-88. «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»		
14	Максимальный процент застройки земельного участка площадью 0,06-0,12 га	%	30
15	Минимальная площадь земельного участка	га	0,05

СХ-2 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Зона, предназначенная для размещения объектов и сооружений сельскохозяйственного производства

Основные виды разрешенного использования

- Животноводческие комплексы, фермы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники
- Предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование)

Условно разрешенные виды использования

- Объекты торговли (магазины, рынки, ярмарки)
- Временные торговые объекты
- Сезонные обслуживающие объекты
- Гостевые автостоянки
- Гаражи и автостоянки грузовых, ведомственных, легковых автомобилей
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида зоны
- Площадки хозяйственные
- Пункты оказания первой медицинской помощи

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-2

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». СП 42.13330.2011;
- другие действующие нормативно-правовые документы.

СХ-3 ЗОНА ОГОРОДОВ

Зона предназначена для ведения сельского хозяйства: размещения огородов.

Основные виды разрешенного использования

- Огороды, коллективные огородничества
- Растениеводство (многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники)

Условно разрешенные виды использования

- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Водозаборные скважины

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Вспомогательные некапитальные строения, предназначенные для хранения инвентаря
- Площадки хозяйственные

Минимальный размер участка для ведения огородничества – 0,01 га.

Максимальный размер участка для ведения огородничества – 0,1 га.

СХ-4 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Зона, предназначенная для ведения сельского хозяйства, регламентируется только в пределах населенных пунктов.

Основные виды разрешенного использования

- Пашни, сенокосы, пастбища
- Сады, огороды, палисадники

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- Сезонные обслуживающие объекты
- Гостевые автостоянки
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Некапитальные вспомогательные строения

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-1

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими нормативными документами:

- Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». СП 42.13330.2011;
- другие действующие нормативно-правовые документы.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С -1 ЗОНА КЛАДБИЩ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Площадь земельного участка кладбища - не более 40 га.

Основные виды разрешенного использования

- Кладбища, бюро похоронного обслуживания
- Конфессиональные объекты
- Озеленение специального назначения
- Мемориалы

Условно разрешенные виды использования

- Отдельно стоящие объекты торговли
- Опорные пункты охраны общественного порядка

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с основным назначением зоны (хозяйственные постройки, мастерские и др.)
- Автостоянки для посетителей

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне С-1

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

С-3 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования

- Озеленение специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон и др.)
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Условно разрешенные виды использования

Производственные и коммунально-складские объекты без увеличения установленной санитарно-защитной зоны

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Площадки для выгула собак
- Гаражи и стоянки индивидуальных легковых автомобилей
- Гаражи и стоянки грузового и ведомственного транспорта

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне С-2

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими нормативными документами:

- Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». СП 42.13330.2011;
- другие действующие нормативно-правовые документы.

Статья 48.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (статья 46 настоящих Правил), осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 47 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, ограничений, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- 2) «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
- 3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 6) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 7) СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. "Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы".
- 8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 "Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий. СП 2.2.1.1312-03".
- 9) Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 08.04.2003 N 35 "О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. СанПиН 2.1.1279-03"
- 10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
- 11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
- 12) Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения. ГОСТ 17.1.3.13-86» (утв. Постановлением Госстандарта СССР от 25.06.1986 N 1790).

Статья 48.2. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Н-1	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
Н-2	Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций
Н-3	Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры
Н-4	Придорожные полосы
Н-5	Водоохранные зоны
Н-6	Прибрежные защитные полосы
Н-7	Береговые полосы
Н-8	Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
Н-11	Зона месторождений полезных ископаемых
Н-14	Приаэродромная территория
ТО	Зона историко-культурного назначения (территория объекта культурного наследия)

Статья 48.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 12;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- «СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002»

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные

и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Н-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Н-3 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 «Магистральные трубопроводы»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) и эксплуатации электроустановок, 2003 г;
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- «Правила охраны магистральных трубопроводов», (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 N 9)

Н-4 Придорожные полосы

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральным законом от 8 ноября 2007 года №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- СНиП 2.05.02-85. «Автомобильные дороги», утв. Постановлением Госстроя СССР от 17.12.1985 N 233.

Н-5 Водоохранные зоны

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000)

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных Главой 4 настоящих Правил.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Н-6 Прибрежные защитные полосы

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000)

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Н-7 Береговые полосы

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- «Водный кодекс Российской Федерации» от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
- "СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы" (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000);

Н-11 Зоны месторождений полезных ископаемых

Режим использования территорий полезных ископаемых устанавливается в соответствии с Законом Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»: «...застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных органов и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки», а также в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*

Н-14 Приаэродромная территория

Приаэродромная территория - прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории. Данная зона устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации" (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 5.09.2011 № 743 (редакция 27.09.2011).

В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении не менее 30 км, а вне полос воздушных подходов - не менее 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов отходов, строительство животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Статья 48.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

ТО - Зона историко-культурного назначения (территория объекта культурного наследия)

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется Федеральным Законом РФ от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", земельным законодательством Российской Федерации, Проектом зон охраны объектов культурного наследия.

Зоны охраны объектов культурного наследия

В соответствии со ст.34 Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов российской федерации», в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Порядок разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон определены Положением о зонах охраны объектов культурного (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 № 315».

Состав зон охраны

Помимо границ территорий объектов культурного наследия в проектах зон охраны показываются:

А) Охранная зона – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Б) Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

В) Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:

- а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;
- в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;
- г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;
- д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
- е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

- ж) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;
- з) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;
- и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются с учетом следующих требований:

- а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся , пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;
- б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;
- в) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;
- г) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- д) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;
- е) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;
- ж) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
- з) обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;
- и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливаются с учетом следующих требований:

- а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;
- б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;
- в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

- г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

На территории археологических памятников запрещаются все виды хозяйственной деятельности, связанные с земляными работами, за исключением работ направленных на сохранение объектов археологического наследия. Основными видами работ по сохранению археологического наследия являются спасательные археологические полевые работы (раскопки и разведки). Работы по выявлению и изучению объектов археологического наследия (далее - археологические полевые работы) проводятся на основании выдаваемого сроком не более чем на один год, в порядке, устанавливаемом уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, разрешения (открытого листа) на право проведения работ определенного вида на объекте археологического наследия.

Любые земляные работы на земельных участках, в пределах которых располагаются объекты археологического наследия (памятники археологии) могут производиться только при наличии в проектной документации раздела по обеспечению сохранности объекта культурного наследия и согласования проектной документации с органом исполнительной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия Ленинградской области.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия должны быть включены в настоящие Правила после установления территорий объектов культурного наследия, разработки и утверждения в установленном порядке Проекта зон охраны объектов культурного наследия муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области» в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
3. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 N 200-ФЗ;
4. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ;
5. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
9. Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
10. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
11. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
12. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
13. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
14. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
15. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
16. Федеральный закон от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
17. Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах";
18. Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
19. Постановление Правительства РФ от 24.11.2005 N 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию";
20. Постановление Правительства РФ от 22.07.2008 N 561 "О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд";
21. Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;
22. Постановление Правительства РФ от 01.02.2006 N 54 "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации";
23. Постановление Правительства РФ от 15.11.2006 N 689 "О государственном земельном контроле";
24. Постановление Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
25. Постановление Правительства РФ от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
26. СНиПы, СанПиНы и др. нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности;



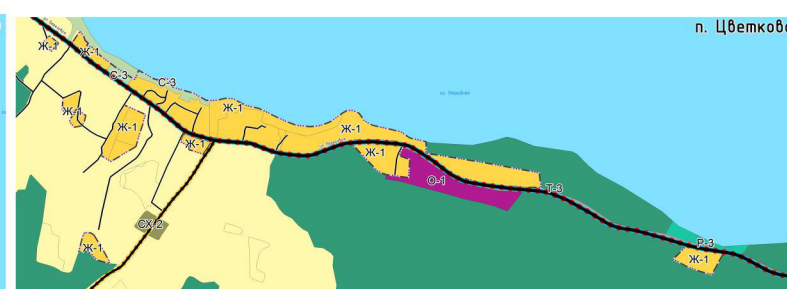
п. Красное



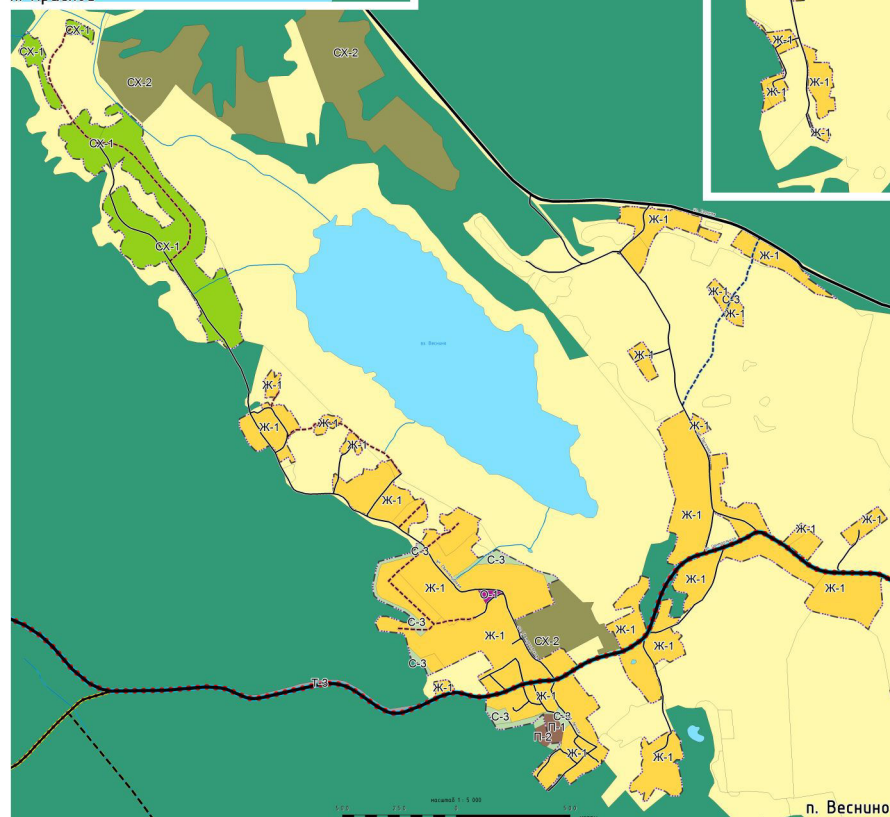
п. Цветково



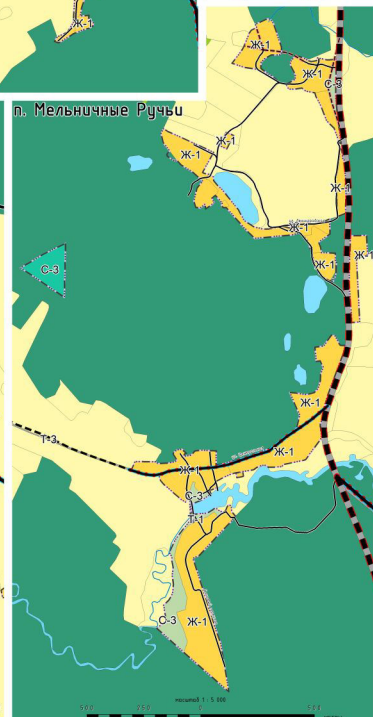
п. Цветково



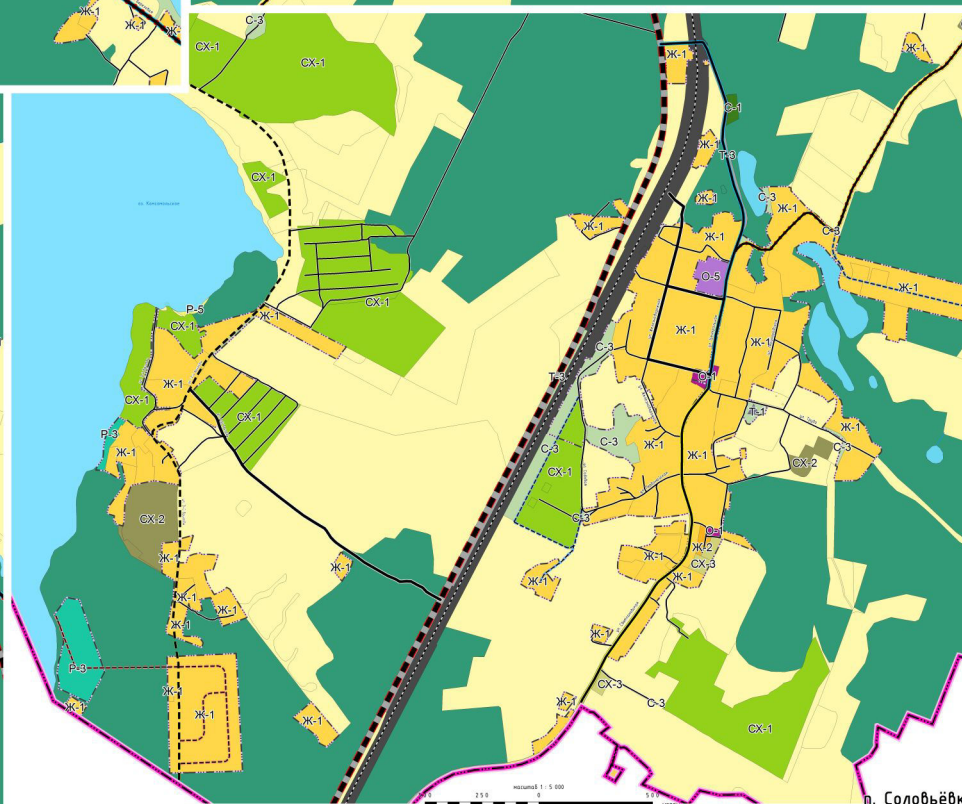
п. Цветково



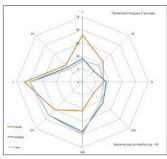
п. Веснино



п. Мельничные Ручьи



п. Соловьёвка

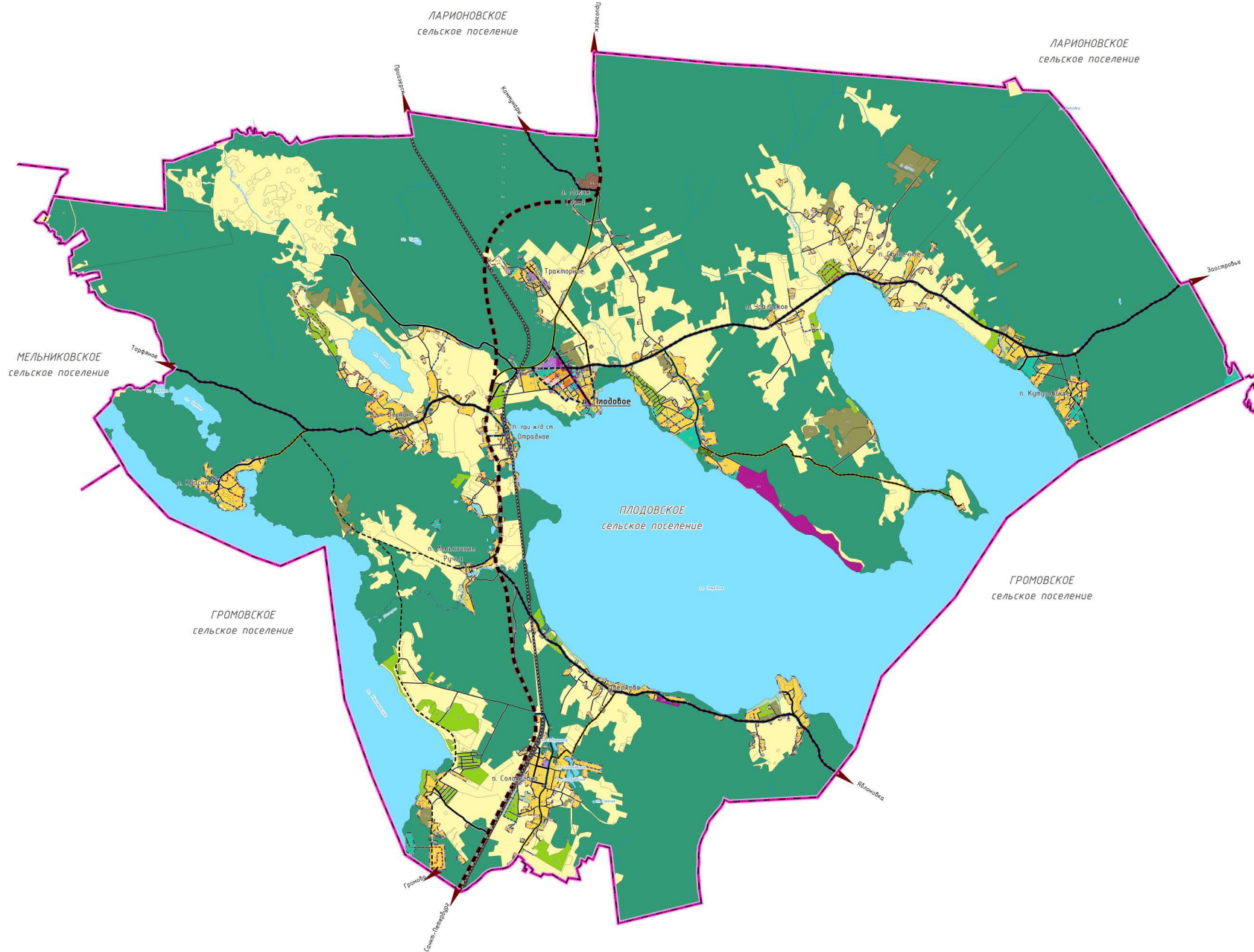


МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ПЛОДОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИОЗЕРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



- ЛАРИОНОВСКОЕ сельское поселение** (Смежное муниципальное образование)
- СНТ "Светит"
ДНП "Плодовое"
ДНП "Плодовое"
- Садобачицкое некоммерческое товарищество
Дачное некоммерческое товарищество
Дачное некоммерческое товарищество
- Границы**
- Плодовского сельского поселения
 - Населенных пунктов
 - Административный центр Плодовского сельского поселения
 - п. Вестин
 - Сельский населенный пункт в составе муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
 - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- Градостроительное зонирование**
- ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- X-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - X-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
 - X-3 Зона застройки среднетэтажными жилыми домами
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
- O-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 - O-2 Зона объектов здравоохранения и социальной защиты
 - O-4 Зона объектов образования
 - O-5 Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
- РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**
- P-1 Зона озеленения общего пользования
 - P-2 Зона объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом
 - P-3 Зона объектов рекреации и туризма
 - P-5 Зона пляжей
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- I-2 Зона производственных объектов IV-V классов опасности
 - T-1 Зона объектов инженерной инфраструктуры
 - T-2 Зона объектов железнодорожного транспорта
 - T-3 Зона объектов транспортной инфраструктуры
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- SX-1 Зона для ведения садоводства и дачного хозяйства
 - SX-2 Зона сельскохозяйственных объектов
 - SX-3 Зона огородов
 - SX-4 Зона сельскохозяйственных угодий
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- C-1 Зона кладбищ
 - C-3 Зона озеленения специального назначения
- ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ**
- Водоемы
 - Водотоки
- ЗОНЫ С ОСОБИМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ***
- TO Зона историко-культурного назначения** (территория объекта культурного наследия)
- Транспортная инфраструктура**
- Железнодорожные пути федерального значения
 - Автомобильные дороги федерального значения
 - регионального или межмуниципального значения (реконструкция)
 - местного значения (на балансе Ленинградской области) (реконструкция)
 - местного значения (на балансе Ленинградской области) (реконструкция)
 - местного значения (на балансе муниципального района) (реконструкция)
 - Мелко-дорожная сеть
 - Главная улица
 - Поселковая улица
 - Улицы в жилой застройке
 - Проезды



* Границы зон с особыми условиями использования территории показаны на карте ИВВ № 78/3-3
** Границы территорий объектов культурного наследия подлежат уточнению и приводятся в информационно-справочных целях

ИВВ № 78/3-2

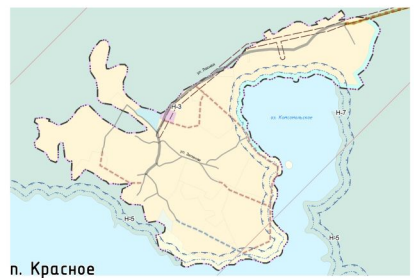
НАУЧНО-ПРОЕКТИВНЫЙ ИНСТИТУТ
ПРОСТРАНСТВЕННОГО ПЛАНИРОВАНИЯ "ЭКОЛ"

РАЙОННО-ОБЛАСТНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПЛОДОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИОЗЕРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

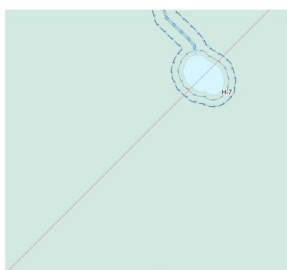
ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Технический директор: [Имя] [Фамилия]
Инженер-проектировщик: [Имя] [Фамилия]
Инженер-проектировщик: [Имя] [Фамилия]
Инженер-проектировщик: [Имя] [Фамилия]

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ - ПЛОДОВОЕ
2016 г.



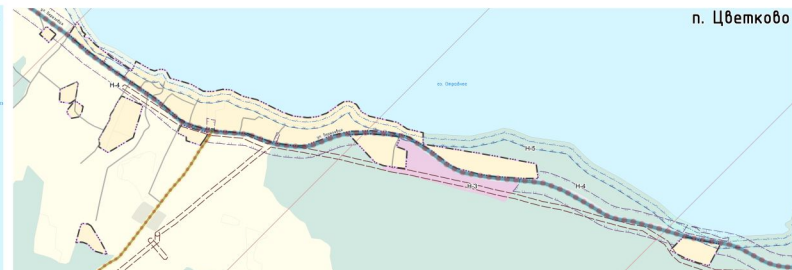
п. Красное



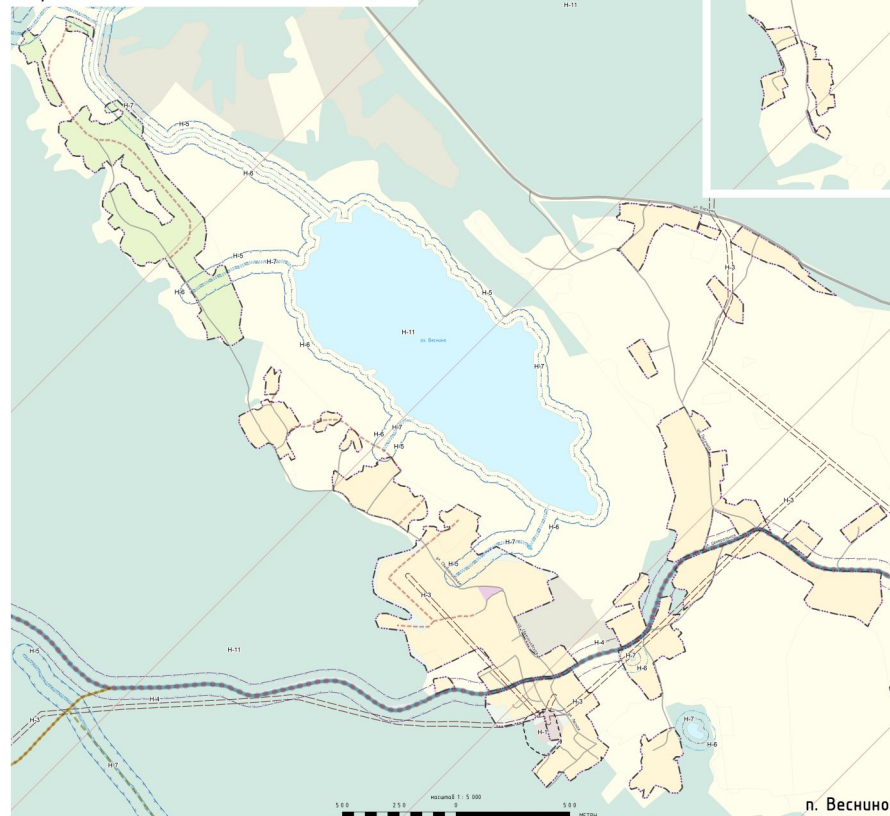
п. Цветково



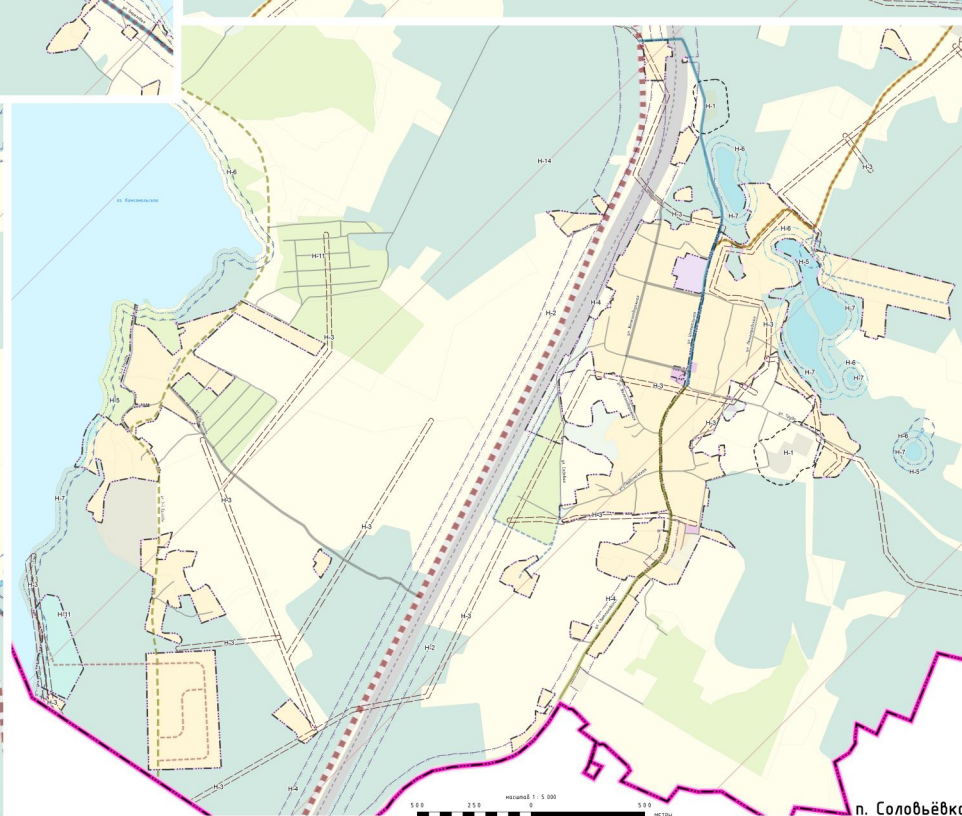
п. Цветково



п. Цветково



п. Мельничные Ручьи



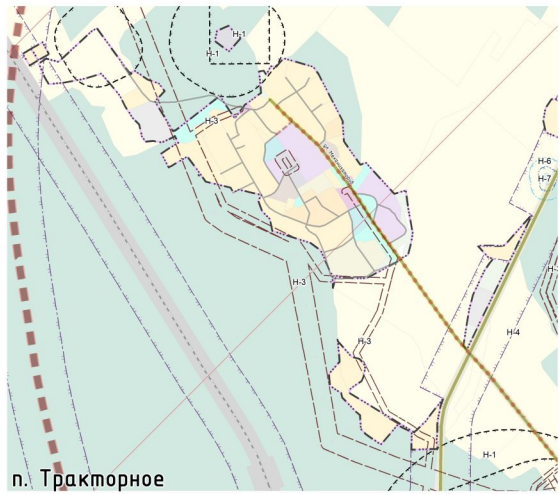
п. Соловьёвка

500 250 масштаб 1:5 000 0 500 МЕТРЫ

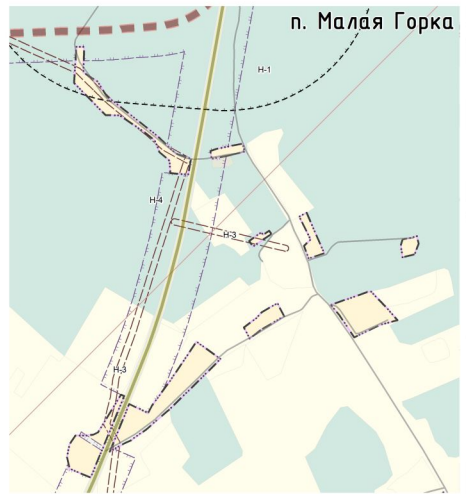
500 250 масштаб 1:5 000 0 500 МЕТРЫ

500 250 масштаб 1:5 000 0 500 МЕТРЫ

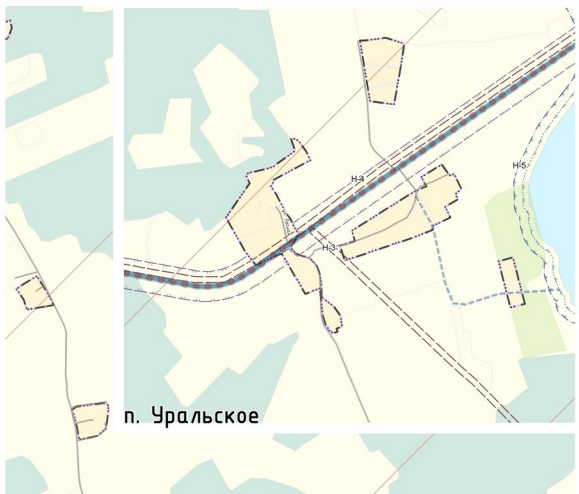
п. Весино



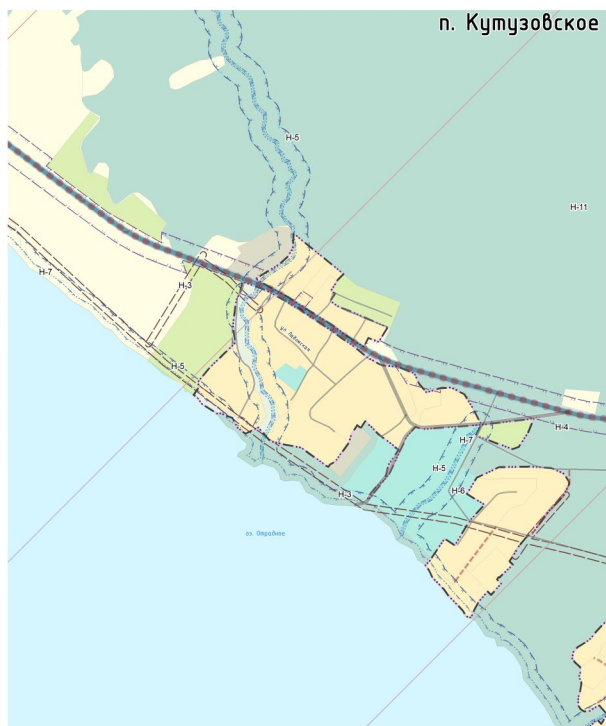
п. Тракторное



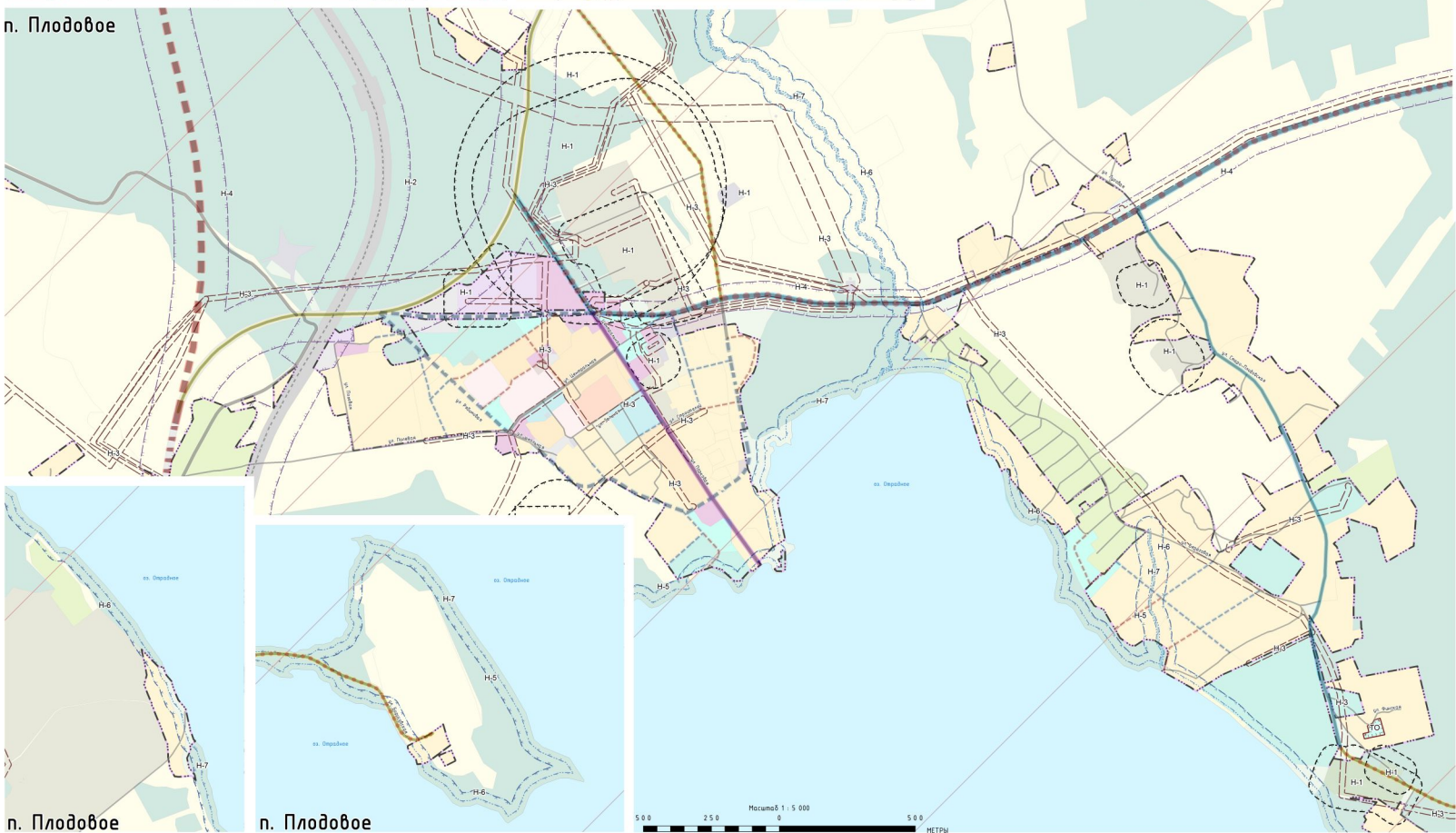
п. Малая Горка



п. Уральское



п. Кутузовское



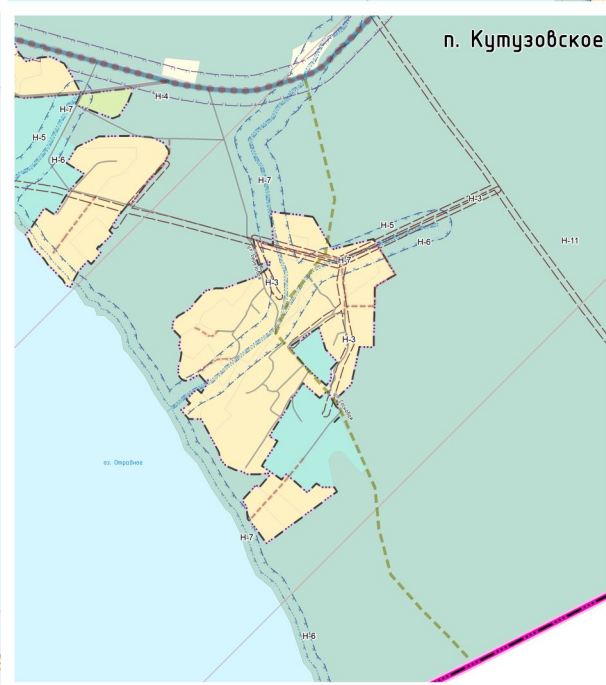
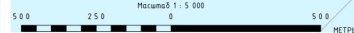
п. Плодовое



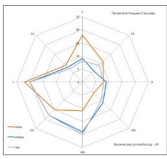
п. Плодовое



п. Плодовое



п. Кутузовское



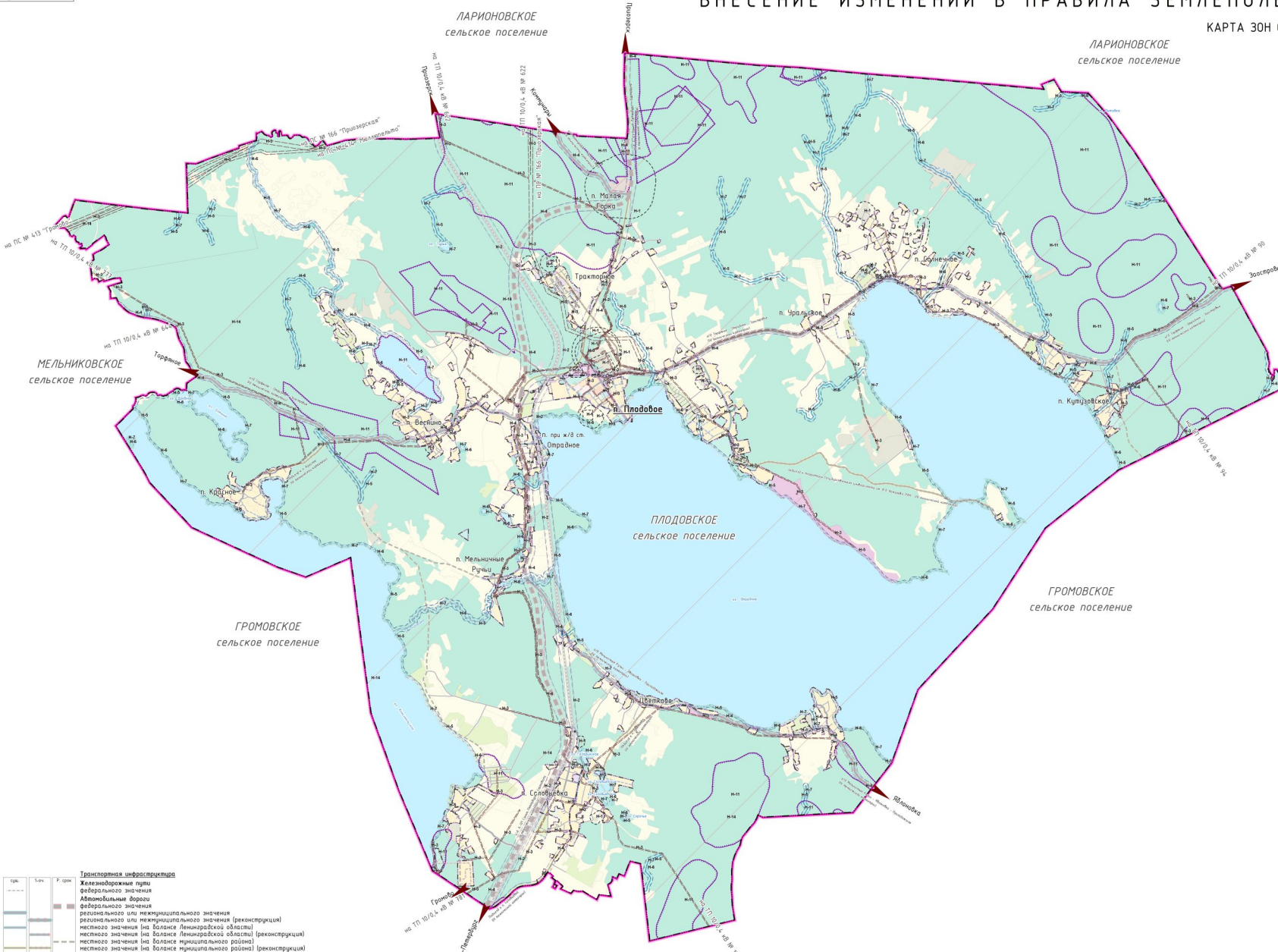
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ПЛОДОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ



МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИОЗЕРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

КАРТА ЗОН С ОСОБИМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ



- ЛАРИОНОВСКОЕ**
сельское поселение
- Сельское муниципальное образование
- С/П "Сельхоз" Сельскохозяйственное товарищество
Д/П "Ладья" Дачное некоммерческое товарищество
Д/П "Плодовое" Дачное некоммерческое товарищество
- Границы**
- Плодовского сельского поселения
 - Населенных пунктов
 - Административный центр Плодовского сельского поселения
 - п. Вещино Сельский населенный пункт в составе муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
 - Границы зон планировочного размещения объектов капитального строительства
- Градостроительное зонирование**
- ЖИЛЬЕ ЗОНЫ**
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами
 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 - Зона объектов здравоохранения и социальной защиты
 - Зона объектов образования
 - Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
 - Зона объектов культурного наследия
- РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**
- Зона озеленения общего пользования
 - Зона объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом
 - Зона объектов рекреации и туризма
 - Зона пляжей
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- Зона производственных объектов IV-V классов опасности
 - Зона объектов инженерной инфраструктуры
 - Зона объектов железнодорожного транспорта
 - Зона прочих объектов транспортной инфраструктуры
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- Зона для ведения садоводства и дачного хозяйства
 - Зона сельскохозяйственных объектов
 - Зона озероводов
 - Зона сельскохозяйственных угодий
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- Зона кладбищ
 - Зона зеленых насаждений специального назначения
- ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ**
- Водоемы
 - Водотоки
- Границы зон с особыми условиями использования территорий**
- Зоны с особыми условиями использования территорий**
- Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
 - Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций
 - Охраняемые зоны объектов инженерной инфраструктуры
 - Придорожная полоса
 - Водоохраняемые зоны
 - Прибрежные защитные полосы
 - Береговые полосы
 - Зона несторожевой полезности ископаемых, в том числе правления
 - Приаэродромная территория
 - Зона историко-культурного назначения*
 - Территория объекта культурного наследия

Транспортная инфраструктура

С/П	Т/С	Р. Ц/П
Железнодорожные пути федерального значения	Железнодорожные пути регионального значения	Железнодорожные пути местного значения (на Волгине Ленинградской области) (реконструкция)
Автомобильные дороги федерального значения	Автомобильные дороги регионального значения	Автомобильные дороги местного значения (на Волгине Ленинградской области) (реконструкция)
Улицы-дорожная сеть	Габельная улица	Песковская улица
Улицы в жилой застройке	Проезды	



* Границы территорий объектов культурного наследия подлежат уточнению и приводятся в информационно-справочных целях

ИЭЛ № 18/3-3

НАУЧНО-ПРОЕКТИВНЫЙ ИНСТИТУТ
ПРОСТАРАНСТВЕННОГО ПЛАНИРОВАНИЯ "ЭКОЛ"

РАЙОННО-ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПЛОДОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИОЗЕРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КАРТА ЗОН С ОСОБИМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Технический директор: [Имя] Руководитель П.О.: [Имя]

Специалист: [Имя] Ведущий инженер: [Имя]

Санкт-Петербург - ПЛОДОВОЕ
2016 г.