



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 21 июля 2015 г. № 16

**Об утверждении внесения изменений в Правила землепользования
и застройки муниципального образования город Волхов Волховского
муниципального района Ленинградской области**

В соответствии со статьей 32 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. Утвердить внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области согласно Приложениям.

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

Председатель комитета

Е.В. Домрачев



**Внесение изменений в
Правила землепользования и застройки
МО город Волхов Волховского муниципального
района Ленинградской области**

**Санкт-Петербург - Волхов
2015**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА.....	4
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
<i>Статья 1. Общие положения.....</i>	4
<i>Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах.....</i>	4
<i>Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.....</i>	6
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	7
<i>Статья 4. Полномочия органов исполнительной власти Ленинградской области и органов местного самоуправления в области землепользования и застройки.....</i>	7
<i>Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке.....</i>	10
<i>Статья 6. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков.....</i>	10
<i>Статья 7. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации муниципального образования Волховский муниципальный район.....</i>	12
<i>Статья 8. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства.....</i>	12
<i>Статья 9. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.....</i>	13
<i>Статья 10. Предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.....</i>	14
<i>Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....</i>	15
<i>Статья 12. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....</i>	15
<i>Статья 13. Условия установления публичных сервитутов.....</i>	18
<i>Статья 14. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации.....</i>	18
<i>Статья 15. Подготовка проектной документации.....</i>	19
<i>Статья 16. Выдача разрешений на строительство.....</i>	20
<i>Статья 17. Строительный контроль и государственный строительный надзор.....</i>	20
<i>Статья 18. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....</i>	21
ГЛАВА 3. ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	21
<i>Статья 19. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости.....</i>	21
<i>Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....</i>	22
<i>Статья 21. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	25
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	26
<i>Статья 22. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....</i>	26
ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	28

<i>Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки</i>	28
ГЛАВА 6. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	30
<i>Статья 24. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости.</i>	30
<i>Статья 25. Ответственность за нарушения Правил.</i>	30
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	31
<i>Статья 26. Карта градостроительного зонирования</i>	31
<i>Статья 27. Карта зон с особыми условиями использования территорий.</i>	31
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	32
<i>Статья 28. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.</i>	32
<i>Статья 28.1. Перечень территориальных зон</i>	32
<i>Статья 28.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.</i>	33
<i>Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности</i>	59
<i>Статья 29.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства</i>	60
<i>Статья 29.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон</i>	60
<i>Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия.</i>	65
<i>Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов</i>	66

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Общие положения

Правила землепользования и застройки муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом муниципального образования город Волхов, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в муниципальном образовании город Волхов систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, 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 и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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 РФ;

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;

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;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности в статье 27 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;

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

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

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;

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

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;

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

береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования.

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;

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.

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

Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования город Волхов по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки,

процент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

4. Правовым актом главы администрации муниципального образования Волховский муниципальный район может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно Карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским, градостроительным и земельным законодательством.

6. Объекты недвижимости, поименованные в пунктах 3,4, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, 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. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

7. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 настоящей статьи. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 пункта 3 настоящей статьи объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Глава 2. Положения о регулировании землепользования и застройки и о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования

Статья 4. Полномочия органов исполнительной власти Ленинградской области и органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. По вопросам применения настоящих Правил к органам исполнительной власти Ленинградской области относятся полномочия согласно областному закону Ленинградской области от 07.07.2014 N 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами

государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области»).

2. По вопросам применения настоящих Правил к полномочиям администрации муниципального образования Волховский муниципальный район относятся:

- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;
- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции, а также для целей, не связанных со строительством;
- участие в согласовании 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;
- организация и проведение публичных слушаний в случаях рассмотрения документации по планировке территории;
- ведение Карты градостроительного зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям, по условиям охраны объектов культурного наследия, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- подготовка для Совета депутатов муниципального образования город Волхов, главы администрации муниципального образования Волховский муниципальный район 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;
- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования Волховский муниципальный район входит:

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- 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.

4. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган Ленинградской области в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

- 1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;
- 2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;
- 3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высота построек;
- архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, являются параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний. Изложение в указанной части утвержденного проекта зон охраны памятников истории и культуры, как ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

Уполномоченный орган Ленинградской области по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

- согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах утвержденных зон охраны объектов культурного наследия;
- инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
- комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

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 5. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации муниципального образования Волховский муниципальный район.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации муниципального образования Волховский муниципальный район 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 20 настоящих Правил;
- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 21 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 4 настоящих Правил;
- подготавливает рекомендации главе администрации муниципального образования Волховский муниципальный район 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 город Волхов, касающихся вопросов землепользования и застройки.
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 23 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- осуществляет другие полномочия.

Статья 6. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

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 схемы границ формируемых земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки градостроительных планов земельных участков и 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 или реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства 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 Волховский муниципальный район с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка. Администрация муниципального образования Волховский муниципальный район в течение 30 дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана. Подготовленный градостроительный план рассматривается и утверждается уполномоченным в области землепользования и застройки органом исполнительной власти Ленинградской области. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

3. Действия по градостроительной подготовке территорий и формированию земельных участков включают две стадии:

- 1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования город Волхов;
- 2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с определёнными 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 главой администрации муниципального образования Волховский муниципальный район в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществления их государственного кадастрового учета.

Результатом второй стадии действий являются кадастровые планы земельных участков.

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

7. 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 – статьями 15, 16 настоящих Правил.

8. Форма градостроительного плана земельного участка установлена приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 №207.

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. Градостроительный план земельного участка утверждается уполномоченным в области землепользования и застройки органом исполнительной власти Ленинградской области и является основанием подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство.

Статья 7. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации муниципального образования Волховский муниципальный район

1. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании Генерального плана муниципального образования город Волхов, плана его реализации, Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории посредством:

- самостоятельных действий;
- подготовки материалов для заключения договора между администрацией муниципального образования Волховский муниципальный район с физическими, 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 город Волхов.

2. Подготовленный проект планировки или проект межевания подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям органом администрации, уполномоченным в области градостроительной деятельности;
- обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой 4 настоящих Правил;
- представлению главе администрации муниципального образования Волховский муниципальный район для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении.

3. В случае утверждения документации по планировке территории администрация муниципального образования Волховский муниципальный район обеспечивает:

- формирование земельных участков посредством землеустроительных работ;
- государственный кадастровый учет земельного участка.

Статья 8. 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, обращаются в администрацию муниципального образования Волховский муниципальный район с заявлением.

В заявлении указывается:

- предполагаемое место размещения в виде схемы с указанием границ территории;
- обоснование примерного размера земельного участка;
- испрашиваемое право на земельный участок;

К заявлению может быть затребовано технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты, материалы предварительных архитектурно-градостроительных проработок.

2. В случае, если для выделения земельного участка необходима разработка проекта планировки или

проекта межевания, заявитель за свой счет обеспечивает их подготовку. К подготовленной документации применяются процедуры, предусмотренные пунктом 2 статьи 7 настоящих правил.

3. Предоставление лицам земельных участков осуществляется в порядке, определенном статьей 10 настоящих Правил и в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Статья 9. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки 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 законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования город Волхов.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. В целях установления границ земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, собственники или уполномоченные ими лица направляют соответствующее заявление в орган администрации муниципального образования Волховский муниципальный район, уполномоченный в области градостроительной деятельности. К заявлению прилагается схема границ формируемого земельного участка.

4. Орган администрации муниципального образования Волховский муниципальный район, уполномоченный в области градостроительной деятельности проверяет соответствие схемы границ формируемого земельного участка:

а) техническим регламентам (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);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

5. Схемы границ формируемых земельных участков подлежат согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, объектов капитального строительства. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил.

6. Заявитель обеспечивает формирование земельного участка посредством землеустроительных работ и его государственный кадастровый учет.

7. Правообладатели, планирующие на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства или реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, обращаются в администрацию муниципального образования Волховский муниципальный район с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка в порядке, указанном в пункте 2 статьи 6 настоящих Правил.

Статья 10. Предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

1. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Волховского муниципального района в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах Волховского муниципального района, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических, юридических лиц, Российской Федерации, Ленинградской области и муниципального образования город Волхов.

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

Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

2. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

3. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

4. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 Земельного кодекса РФ, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 Земельного кодекса РФ.

5. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

6. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если это изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены такие земельные участки.

7. Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в пункте 1 статьи 56.4 Земельного кодекса РФ, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

8. Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Статья 12. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Решение о резервировании земель для федеральных нужд принимается федеральным органом

исполнительной власти, уполномоченным на оказание государственных услуг и управление федеральным имуществом, в установленной сфере деятельности которого планируется осуществить резервирование.

2. Решение о резервировании земель для государственных нужд субъекта Российской Федерации или муниципальных нужд принимается соответственно уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

3. Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами:

а) документы территориального планирования. При наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией;

б) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

4. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости (Росреестр).

5. Решение о резервировании земель должно содержать:

а) цели и сроки резервирования земель;

б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

6. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

Решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

7. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

8. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о резервировании земель, направляют копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости".

9. Государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

10. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Ленинградской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

11. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства или осуществления иных улучшений земельного участка, расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель собственник такого земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор такого земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением.

12. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

13. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;

б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

в) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;

г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

д) решение суда, вступившее в законную силу.

14. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, обязаны в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в пункте 10 настоящего Положения, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

Статья 13. Условия установления публичных сервитутов

1. Орган администрации муниципального образования Волховский муниципальный район, уполномоченный в области градостроительной деятельности имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные 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 исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков и отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и в соответствии с ними нормативными правовыми актами муниципального образования город Волхов.

Статья 14. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации.

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

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

2. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости. Под строительными изменениями понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими

Правилами. За исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 16 настоящих Правил.

Статья 15. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. N 87.

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, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- 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.

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

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

6. Технические условия подготавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения установлен «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.

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

Состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, определяется частью 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Статья 16. 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. Согласно статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с законом Ленинградской области «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти и органами местного самоуправления Ленинградской области» от 7 июля 2014 года № 45-ОЗ разрешение на строительство выдается уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

3. Форма разрешения на строительство установлена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19 февраля 2015 г. № 117/пр

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

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 Волховский муниципальный район имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 17. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в

соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 года №54.

Статья 18. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. В соответствии с законом Ленинградской области «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти и органами местного самоуправления Ленинградской области» от 7 июля 2014 года № 45-ОЗ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаётся уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 19. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных 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. Перечень возможных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства принят в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

3. 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.

4. В случае если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков

и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, применяется порядок, установленный статьями 15 и 16 настоящих Правил.

5. 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 Волховский муниципальный район, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

6. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

7. 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 главой 4 настоящих Правил.

8. 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 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый виды 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. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

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

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию муниципального образования Волховский муниципальный район 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.

4. При получении заявления Комиссия:

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

2) в срок не более четырнадцати рабочих дней со дня регистрации заявления, готовит заключение по предмету запроса;

3) в течение трех рабочих дней после регистрации заявления запрашивают письменное заключение по предмету запроса от органа администрации муниципального образования Волховский муниципальный район, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

4) в течение трех рабочих дней после регистрации заявления 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 соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на Карте зон с особыми условиями использования территорий и/или по условиям охраны объектов культурного наследия.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в администрацию муниципального образования Волховский муниципальный район в течение десяти рабочих дней со дня поступления запроса.

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.

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

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.

12. 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 город Волхов в сети "Интернет".

13. 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 Волховский муниципальный район.

14. 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.

15. На основании указанных в части 12 настоящей статьи рекомендаций уполномоченный в области градостроительной деятельности орган исполнительной власти Ленинградской области 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 город Волхов в сети

"Интернет".

16. 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.

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

Статья 21. 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 Волховский муниципальный район 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 муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается уполномоченным в области градостроительной деятельности органом исполнительной власти Ленинградской области.

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.

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

Статья 22. Порядок организации и 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 город Волхов, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми.

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 город Волхов 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. 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) состав Комиссии по проведению публичных слушаний, место и время ее работы.

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

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

7. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.
8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.
9. Публичные слушания необходимо проводить в нерабочее время (после 17 часов или в выходные дни)
10. Комиссия по проведению 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 комиссии, указанные в пункте 1, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.
12. Публичные слушания открывает председатель комиссии по проведению публичных слушаний (далее – председатель комиссии).
13. Председатель комиссии информирует о порядке проведения публичных слушаний, объявляет вопрос, вынесенный на публичные слушания, представляет инициаторов проведения публичных слушаний, участников, приглашенных специалистов.
14. Председатель ведет публичные слушания и следит за порядком обсуждения вопросов, в порядке очередности предоставляет слово для выступления участникам слушаний
15. Для выступления на слушаниях отводится:
 - на вступительное слово председателя до 10 мин.;
 - на доклад инициатора проведения публичных слушаний до 20 мин.;
 - на выступление специалистов по вопросу публичных слушаний до 10 мин.;
 - на выступление участников до 3 мин.
16. По окончании выступлений экспертов председательствующий дает возможность участникам задать уточняющие вопросы, выступить в прениях. Время ответов на вопросы не может превышать времени основного выступления эксперта. Время выступления в прениях до 2 минут.
17. После заслушивания мнений участников публичных слушаний Комиссией определяются вопросы, которые выносятся на голосование. По определенным вопросам проводится голосование. Подсчет

голосов осуществляется Председателем и секретарем и отражается в протоколе публичных слушаний.

18. Председатель комиссии вправе по собственной инициативе, ходатайству участников вынести на голосование дополнительные вопросы, непосредственно связанные с предметом публичных слушаний.

19. Протокол публичных слушаний ведется одним из членов комиссии. В него входят все не отозванные их авторами рекомендации и предложения.

20. После принятия протокола председатель напоминает участникам публичных слушаний о возможности внесения в адрес Комиссии в письменной форме дополнительных предложений и/или снятия своих рекомендаций из протокола в течение последующих 3-х дней и закрывает собрание по проведению публичных слушаний.

21. Все поступившие документы и изменения регистрируются в протоколе Комиссии или оформляются в виде приложений к нему. Протокол публикуется на официальном сайте администрации муниципального образования Волховский муниципальный район и предъявляется для ознакомления любым заинтересованным лицам.

22. Результаты публичных слушаний оформляются заключением, которое должно содержать: формулировку вопроса, вынесенного на публичные слушания, дату проведения, текст рекомендации (предложения), подписи председателя и членов комиссии. К заключению прилагается протокол публичных слушаний.

23. Заключение направляется в уполномоченный в области градостроительной деятельности орган исполнительной власти Ленинградской области для принятия решения (постановления).

24. Комиссия обеспечивает публикацию заключения в средствах массовой информации и на официальном сайте администрации муниципального образования Волховский муниципальный район.

25. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

26. 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.

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

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Заявители, указанные в части 3 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направляют свои предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила проверяет их соответствие основаниям, указанным в части 2 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и осуществляет подготовку заключения, в котором содержится рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования Волховский муниципальный район.

3. Глава администрации муниципального образования Волховский муниципальный район с учетом рекомендаций в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в

Правила с указанием срока на подготовку проекта или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

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

5. Комиссия готовит проект о внесении изменений в Правила и направляет его в орган администрации муниципального образования Волховский муниципальный район, уполномоченный в области градостроительной деятельности для проверки на соответствие:

- требованиям технических регламентов;

- Генеральному плану муниципального образования город Волхов;

- схемам территориального планирования Российской Федерации, Ленинградской области, Волховского муниципального района.

6. По результатам указанной в пункте 5 настоящей статьи проверки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности направляет проект о внесении изменений в Правила главе администрации муниципального образования Волховский муниципальный район для принятия решения о проведении публичных слушаний, либо в комиссию на доработку.

7. Глава администрации муниципального образования Волховский муниципальный район принимает решение о проведении публичных слушаний в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта о внесении изменений в Правила.

8. Комиссия по землепользованию и застройке проводит публичные слушания в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил.

9. После завершения публичных слушаний Комиссия направляет главе администрации муниципального образования Волховский муниципальный район проект о внесении изменений в Правила, с обязательными приложениями:

- протоколами публичных слушаний;

- заключениями о результатах публичных слушаний;

- рекомендациями по вопросу о внесении изменений в Правила.

10. Глава администрации муниципального образования Волховский муниципальный район в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о направлении указанного проекта в уполномоченный в области землепользования и застройки орган исполнительной власти Ленинградской области или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. Уполномоченный в области землепользования и застройки орган исполнительной власти Ленинградской области по результатам рассмотрения проекта и обязательных приложений к нему может утвердить его или направить главе администрации муниципального образования Волховский муниципальный район на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

12. Изменения в Правила подлежат обязательному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Глава 6.О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 24. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости.

1. Контроль за сохранностью и использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирурующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.
2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.
3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.
4. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
5. Комиссия по землепользованию и застройке имеет право выявлять объекты недвижимости, находящиеся в ненадлежащем, ветхом, или аварийном состоянии и предоставлять список таких домов в соответствующие контролирующие органы.

Статья 25. Ответственность за нарушения Правил

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области, иными нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 26. Карта градостроительного зонирования

1. Градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования или её частей в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

2. Градостроительное зонирование выполнено в соответствии с порядком установления территориальных зон, определённом ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации и предусматривает:

- возможность сочетания в одной территориальной зоне различных видов планируемого использования земельных участков;
- учет функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом муниципального образования город Волхов;
- учёт существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- при размещении объектов капитального строительства не должна допускаться возможность причинения вреда объектам недвижимости, расположенным на смежных земельных участках и возможность ухудшения условий жизнедеятельности населения.

3. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, пешеходных путей;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- границам муниципальных образований;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

Статья 27. Карта зон с особыми условиями использования территорий

1. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации границы зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться на отдельной карте. Данные границы могут не совпадать с границами территориальных зон.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 28. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Статья 28.1. Перечень территориальных зон

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
Ж-3	Зона застройки малоэтажными секционными домами
Ж-4	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-5	Зона застройки блокированными жилыми домами
	ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1	Общественно-деловая зона
О-2	Зона спортивных сооружений
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
П-1	Зона производственно-коммунальных объектов I класса опасности
П-2	Зона производственно-коммунальных объектов II класса опасности
П-3	Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности
П-4	Зона производственно-коммунальных объектов IV и V класса опасности
П-5	Коммунально-складская зона
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона зелёных насаждений общего пользования
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ-1	Зона ведения сельскохозяйственного производства
СХ-2	Зона садоводств и дачных хозяйств
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ
С-2	Зона зелёных насаждений специального назначения
	ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
Т-1	Зона инженерной инфраструктуры
Т-2	Зона объектов железнодорожного транспорта
Т-3	Зона объектов автомобильного транспорта
	ПРОЧИЕ ЗОНЫ
ГО	Зона градостроительного освоения
	ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ
	Земли водного фонда
	Сельскохозяйственные угодья
	Земли лесного фонда

Статья 28.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями 29, 30 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1. Плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице:

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная		
Многофункциональная застройка	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

* Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон

Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

2. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) в соответствии с СП 42.13330.2011 следует принимать не менее 8 м^2 на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

3. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

На территории участка жилой застройки размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается 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. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительно обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома – не менее 15 м.

5. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», другими действующими нормативными документами.

6. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.

7. Размеры приусадебных и приквартирных земельных участков принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Д и нормативными правовыми актами Волховского муниципального района.

8. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

9. 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 – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

10. 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.	Гостиницы	100 мест	8-10
2.	Отдельно стоящие объекты торговли с площадью торгового зала более 200м ²	м ² торговой площади	5-7
3.	Отдельно стоящие объекты общественного питания	100 мест	8-15
4.	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания в рекреационных зонах	100 мест	7-10
5.	Рынки	100 торговых мест	40-50
6.	Музеи, выставочные залы	100 посетителей	10-12
7.	Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры	100 мест	15-20
8.	Объекты отдыха и туризма (дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи)	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5
9.	Базы отдыха	100 посетителей	10-15
10.	Мотели, кемпинги, площадки для трейлеров		по расчетной вместимости
11.	Городские парки	100 посетителей	5-7
12.	Лесопарки (лесные массивы)	100 посетителей	7-10
13.	Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря	100 посетителей	15-20

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число машиномест на расчетную единицу
14.	Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, иные спортивные сооружения городского значения с трибунами более 500 зрителей	100 мест	4-10
15.	Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы, манежи для верховой езды)	100 мест	4-10
16.	Яхт-клубы, гребные базы	100 посетителей	10-15
17.	Больничные учреждения	100 коек	4-6
18.	Поликлиники и амбулаторные учреждения	100 посещений в смену	2-3
19.	Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации	100 служащих	15-25
20.	Бизнес-центры, офисные центры	100 служащих	20-35
21.	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты		
22.	Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры	100 служащих	20-35
23.	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации	100 сотрудников	10-35
24.	Производственные предприятия, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий	100 сотрудников	10-15
25.	Склады	100 сотрудников	10-15
26.	Автовокзалы, речные, железнодорожные вокзалы и станции	100 пассажиров в «час пик»	10-15

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (до 9 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Многоэтажная жилая застройка; Среднеэтажная жилая застройка; Обслуживание жилой застройки; Образование и просвещение; Общее пользование территории; Коммунальное обслуживание; Бытовое обслуживание; Общественное питание; Магазины.	Гостиничное обслуживание; Социальное обслуживание; Здравоохранение; Культурное развитие; Обслуживание автотранспорта; Спорт; Банковская и страховая деятельность; Общественное управление; Культурное развитие.	Спортивные и детские площадки; Малые архитектурные формы; Площадки отдыха; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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	25
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 – этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей)	м	25
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5.	Максимальная высота здания	м	35
6.	Максимальное количество этажей	эт	9
7.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
8.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;

- Другие действующие нормативы и технические регламенты

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Среднеэтажная жилая застройка; Обслуживание жилой застройки; Образование и просвещение; Общее пользование территории; Коммунальное обслуживание; Бытовое обслуживание; Общественное питание; Магазины.	Многоэтажная жилая застройка; Малоэтажная жилая застройка; Гостиничное обслуживание; Социальное обслуживание; Здравоохранение; Культурное развитие; Обслуживание автотранспорта; Спорт; Банковская и страховая деятельность; Общественное управление; Культурное развитие.	Спортивные и детские площадки; Малые архитектурные формы; Площадки отдыха; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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	25
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 – этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 8 этажей)	м	25
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5.	Максимальное количество этажей	эт	8
6.	Максимальная высота здания	м	30
7.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
8.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»;

- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ СЕКЦИОННЫМИ ДОМАМИ

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

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Малоэтажная жилая застройка; Блокированная жилая застройка; Обслуживание жилой застройки; Образование и просвещение; Общее пользование территории; Коммунальное обслуживание; Бытовое обслуживание; Общественное питание; Магазины.	Среднеэтажная жилая застройка; Гостиничное обслуживание; Социальное обслуживание; Здравоохранение; Культурное развитие; Обслуживание автотранспорта; Спорт; Банковская и страховая деятельность; Общественное управление; Культурное развитие.	Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений; Малые архитектурные формы; Спортивные и детские площадки; Площадки отдыха; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельные размеры земельных участков:			
1.	минимальная площадь земельного участка	м ²	600
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:			
2.	предельное количество этажей;	эт	5
3.	предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений;	м	5
4.	максимальная высота здания.	м	19
Максимальный процент застройки в границах земельного участка:			
5.	индивидуальной жилой застройки;	%	20
6.	многоквартирной и блокированной жилой застройки;	%	50
7.	обслуживающей и общественной застройки.	%	50
Расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов:			
8.	от жилой застройки;	м	3
9.	от остальных объектов, кроме объектов образования и просвещения;	м	5
10.	от объектов образования и просвещения.	м	25
Минимальные расстояния:			
11.	от стен индивидуальных жилых домов, блокированных и многоквартирных малоэтажных жилых домов до ограждения участка;	м	не менее 4,5
12.	со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка;	м	не менее 6

13.	от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов;	м	не менее 10
14.	минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа;	м	20
15.	минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат;	м	10
16.	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции);	м	10,5+n
17.	Минимальная суммарная ширина боковых дворов;	м	8
18.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат;	м	6
19.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости;	м	6
20.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости.	м	8
Требования к ограждению земельных участков:			
21.	максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц;	м	1,8
22.	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);	-	-
23.	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;	-	-
24.	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;	-	-
Иные требования:			
25.	площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.	-	-

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты

Ж-4 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.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
---	---	---

<p>Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов); Приусадебный участок личного подсобного хозяйства; Блокированная жилая застройка; Обслуживание жилой застройки; Образование и просвещение; Общее пользование территории; Коммунальное обслуживание.</p>	<p>Магазины; Общественное питание; Гостиничное обслуживание; Социальное обслуживание; Бытовое обслуживание; Здравоохранение; Спорт; Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках</p>	<p>Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур; Малые архитектурные формы; Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений; Спортивные и детские площадки; Площадки отдыха; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.</p>
--	---	---

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельные размеры земельных участков:			
1.	минимальная площадь земельного участка	м ²	600
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:			
2.	предельное количество этажей;	эт	3
3.	предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений;	м	5
Максимальный процент застройки в границах земельного участка:			
4.	индивидуальной жилой застройки;	%	20
5.	блокированной жилой застройки;	%	50
6.	обслуживающей и общественной застройки.	%	50
Расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов:			
7.	от жилой застройки;	м	5
8.	от остальных объектов, кроме объектов образования и просвещения;	м	5
9.	от объектов образования и просвещения.	м	25
Минимальные расстояния:			
10.	от стен индивидуальных жилых домов, блокированных и многоквартирных малоэтажных жилых домов до ограждения участка;	м	не менее 4,5
11.	со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка;	м	не менее 6
12.	от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов;	м	не менее 10
13.	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
14.	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
15.	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных	м	6

	участках		
	Требования к ограждению земельных участков:		
16.	максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц;	м	1,8
17.	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);		
18.	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;		
19.	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;		
20.	Иные требования:		
21.	площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.		

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»
- НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

Ж-5 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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

4. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Блокированная жилая застройка; Приусадебный участок личного подсобного хозяйства; Обслуживание жилой застройки; Образование и просвещение; Общее пользование территории; Коммунальное обслуживание.	Среднеэтажная жилая застройка; Магазины; Общественное питание; Социальное обслуживание; Бытовое обслуживание; Здравоохранение; Спорт.	Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений; Малые архитектурные формы; Спортивные и детские площадки; Площадки отдыха; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельные размеры земельных участков:			
22.	минимальная площадь земельного участка	м ²	600
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:			
23.	предельное количество этажей;	эт	3
24.	предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений;	м	5
Максимальный процент застройки в границах земельного участка:			
25.	блокированной жилой застройки;	%	50
26.	обслуживающей и общественной застройки.	%	50
Расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов:			
27.	от жилой застройки;	м	5
28.	от остальных объектов, кроме объектов образования и просвещения;	м	5
29.	от объектов образования и просвещения.	м	25
Минимальные расстояния:			
30.	от стен блокированных жилых домов и многоквартирных малоэтажных жилых домов до ограждения участка;	м	не менее 4,5
31.	со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка;	м	не менее 6
32.	от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов;	м	не менее 10
33.	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
34.	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
Требования к ограждению земельных участков:			
35.	максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц;	м	1,8
36.	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);		
37.	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;		
38.	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;		
39.	Иные требования:		
40.	площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.		

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»
- НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

О-1 ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

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

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Общественное использование объектов капитального строительства; Предпринимательство; Спорт; Природно-познавательный туризм; Общее пользование территории; Железнодорожный транспорт; Автомобильный транспорт; Трубопроводный транспорт; Историческая; Обеспечение внутреннего правопорядка.	Склады.	Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений; Малые архитектурные формы; Площадки отдыха; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	-	-
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	8
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 – этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей)	м	25
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
8	Максимальный процент застройки земельного участка	%	70

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-2 ЗОНА СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ

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

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Спорт; Гостиничное обслуживание; Общественное питание; Охота и рыбалка; Причалы для маломерных судов; Курортная деятельность; Общее пользование водными объектами; Коммунальное обслуживание; Общее пользование территории; Обеспечение внутреннего правопорядка.	Магазины; Здравоохранение; Культурное развитие; Деловое управление; Развлечения; Обслуживание автотранспорта.	Спортивные и детские площадки Малые архитектурные формы; Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.	Минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания и транспорта	м	3
2.	Минимальный отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания и транспорта	м	0
3.	Максимальное количество этажей	эт	3
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	40

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон П-1; П-2; П-3:

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 СНиП II-89-80.

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 2.2.1/2.1.1.1200-03 «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 100 м 60%
- свыше 100 до 1000 м 50%
- свыше 1000 м 40%

7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной свыше 100 – 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 проектом и нормативам.

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- 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.

П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеуказанными видами использования недвижимости.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Производственная деятельность; Транспорт; Деловое управление; Питомники; Обслуживание автотранспорта; Коммунальное обслуживание; Общее пользование территории; Обеспечение внутреннего правопорядка.	Магазины; Рынки; Общественное питание; Торговые центры.	Площадки отдыха; Малые архитектурные формы; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	0
2.	Минимальный процент озеленения земельных участков	%	10
3.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	80
4.	Класс опасности объектов, размещаемых в зоне		I-V
5.	Размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:	м	
	I класса опасности		1000
	II класса опасности		500
	III класса опасности		300
	IV класса опасности		100
	V класса опасности		50

Предельные размеры земельных участков и максимальное количество этажей определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) муниципального образования город Волхов, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием.

П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов II класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеуказанными видами использования недвижимости.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Производственная деятельность; Транспорт; Деловое управление; Питомники; Обслуживание автотранспорта; Коммунальное обслуживание; Общее пользование территории; Обеспечение внутреннего правопорядка.	Магазины; Общественное питание; Рынки; Торговые центры.	Площадки отдыха; Малые архитектурные формы; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	0
2.	Минимальный процент озеленения земельных участков	%	10
3.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	80
4.	Класс опасности объектов, размещаемых в зоне		I-V
5.	Размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:	м	
	II класса опасности		500
	III класса опасности		300
	IV класса опасности		100

V класса опасности	50
--------------------	----

Предельные размеры земельных участков и максимальное количество этажей определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) муниципального образования город Волхов, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием.

П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеуказанными видами использования недвижимости.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Производственная деятельность; Транспорт; Деловое управление; Обслуживание автотранспорта; Коммунальное обслуживание; Общее пользование территории; Обеспечение внутреннего правопорядка; Питомники; Животноводство.	Магазины; Общественное питание; Рынки; Торговые центры.	Площадки отдыха; Малые архитектурные формы; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	0
2.	Минимальный процент озеленения земельных участков	%	10
3.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	80
4.	Класс опасности объектов, размещаемых в зоне		III-V
5.	Размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:	м	
	III класса опасности		300
	IV класса опасности		100
	V класса опасности		50

Предельные размеры земельных участков и максимальное количество этажей определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) муниципального образования город Волхов, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием.

П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV и V КЛАССА ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Производственная деятельность; Транспорт; Деловое управление; Обеспечение научной деятельности Ветеринарное обслуживание Обслуживание автотранспорта; Коммунальное обслуживание; Бытовое обслуживание Общее пользование территории; Обеспечение внутреннего правопорядка; Питомники; Животноводство.	Магазины; Общественное питание; Рынки; Торговые центры.	Площадки отдыха; Малые архитектурные формы; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	0
2.	Минимальный процент озеленения земельных участков	%	10
3.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	80
4.	Класс опасности объектов, размещаемых в зоне		IV-V
5.	Размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:	м	
	IV класса опасности		100
	V класса опасности		50

Предельные размеры земельных участков и максимальное количество этажей определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) муниципального образования город Волхов, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием.

П-5 КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА

Зона предназначена для размещения коммунально-складских объектов не выше V класса санитарной классификации.

3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Склады; Транспорт; Деловое управление; Обеспечение научной деятельности Ветеринарное обслуживание Обслуживание автотранспорта;	Магазины; Общественное питание; Рынки; Торговые центры.	Площадки отдыха; Малые архитектурные формы; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки

Коммунальное обслуживание; Бытовое обслуживание Общее пользование территории; Обеспечение внутреннего правопорядка.		(парковки) автотранспорта.
---	--	----------------------------

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

6.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	0
7.	Минимальный процент озеленения земельных участков	%	10
8.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	80
9.	Класс опасности объектов, размещаемых в зоне		V
10.	Размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:	м	
	V класса опасности		50

Предельные размеры земельных участков и максимальное количество этажей определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) муниципального образования город Волхов, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р-1 ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Общее пользование водными объектами; Охота и рыбалка; Причалы для маломерных судов; Специальное пользование водными объектами; Поля для гольфа или конных прогулок; Историческая; Коммунальное обслуживание; Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур; Общее пользование территории; Обеспечение внутреннего правопорядка.	Развлечения; Магазины; Общественное питание; Спорт.	Спортивные и детские площадки; Малые архитектурные формы; Площадки отдыха; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.	Минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания и транспорта	м	3
2.	Минимальный отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания и транспорта	м	0
3.	Максимальное количество этажей	эт	3
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	10
5.	В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий	%	Не менее 70

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

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 ЗОНА ВЕДЕНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Зона предназначена для размещения пашен, сенокосов, пастбищ, залежей, многолетних насаждений (садов и других). Используется в целях ведения сельского хозяйства.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Растениеводство; Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур; Овощеводство; Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур; Садоводство; Выращивание льна и конопли; Животноводство; Научное обеспечение сельского хозяйства; Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках; Питомники; Обеспечение сельскохозяйственного производства; Коммунальное обслуживание; Обеспечение внутреннего правопорядка.	Склады; Обслуживание автотранспорта.	Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

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

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

СХ-2 ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ ХОЗЯЙСТВ

Зона предназначена для размещения садовых и дачных хозяйств, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Садоводство; Растениеводство; Питомники; Обеспечение сельскохозяйственного производства; Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках; Коммунальное обслуживание; Общее пользование территории.	Магазины; Общественное питание; Спорт.	Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур; Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений; Спортивные и детские площадки; Площадки отдыха;

		Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.
--	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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 проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы	м	4
5	Минимальное расстояние от других построек	м	1
6	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
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.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
8	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
9	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
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.) 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	10
11	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: – основного строения – хозяйственных и прочих строений – открытой стоянки – отдельно стоящего гаража		3 1 1 1
12	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011.	м	
13	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
14	Минимальная площадь земельного участка	м ²	600

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения»;
- N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1 ТЕРРИТОРИИ КЛАДБИЩ

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

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Ритуальная деятельность; Религиозное использование; Бытовое обслуживание; Коммунальное обслуживание; Общее пользование территории; Обеспечение внутреннего правопорядка.	Магазины.	Площадки отдыха; Малые архитектурные формы; Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.	Максимальная площадь земельного участка кладбища	га	40
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	3
3.	Минимальное количество этажей	эт	2
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
5.	Максимальная общая площадь помещений объектов общественного назначения	м ²	100

Минимальные расстояния от мест погребения и до границ участков или зданий учреждений и предприятий обслуживания:

Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания	Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, м			
	до красной линии		до стен жилых зданий	до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений
	в городских округах и городских поселениях	в сельских поселениях		
Кладбища традиционного захоронения площадью, га:				
менее 20	6	6	300	500
от 20 до 40	6	6	300	500
Закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, кладбища для погребения после кремации	6	6	50	50

3. 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»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

С-3 ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Коммунальное обслуживание; Общее пользование территории.	Склады; Обслуживание автотранспорта.	Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	0
2.	Минимальное количество этажей	эт	2
3.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.	Минимальная площадь озеленения санитарно-защитных зон (50-100 м.)	%	60
5.	Минимальная площадь озеленения санитарно-защитных зон (300-500 м.)	%	50
6.	Минимальная площадь озеленения санитарно-защитных зон (1000 м.)	%	40
7.	Обязательна организация полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки		

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

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.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон 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. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей;
3. Минимальный процент озеленения земельных участков– 10 %;
4. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями;
5. 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;
6. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения».

Т-1 ЗОНА 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.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Коммунальное обслуживание; Энергетика; Связь; Обслуживание автотранспорта; Трубопроводный транспорт; Общее пользование водными объектами; Специальное пользование водными объектами; Гидротехнические сооружения; Обеспечение внутреннего правопорядка.	Склады.	Благоустройство и озеленение; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта.

2. Предельные размеры земельных участков и максимальное количество этажей определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) муниципального образования город Волхов, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием.

Т-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

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

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Железнодорожный транспорт; Деловое управление; Коммунальное обслуживание; Обеспечение внутреннего правопорядка.	Банковская и страховая деятельность; Магазины; Бытовое обслуживание.	Благоустройство и озеленение; Малые архитектурные формы; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта; Общественное питание.

2. Предельные размеры земельных участков и максимальное количество этажей определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) муниципального образования город Волхов, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием.

Т-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ АВТОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

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

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Автомобильный транспорт; Водный транспорт; Воздушный транспорт; Причалы для маломерных судов; Обслуживание автотранспорта; Деловое управление; Коммунальное обслуживание; Общее пользование водными объектами; Специальное пользование водными объектами; Гидротехнические сооружения; Обеспечение внутреннего правопорядка.	Банковская и страховая деятельность; Магазины; Гостиничное обслуживание; Рынки; Развлечения; Общественное питание; Торговые центры (Торгово-развлекательные центры); Склады; Бытовое обслуживание.	Благоустройство и озеленение; Малые архитектурные формы; Хозяйственные площадки; Временные стоянки (парковки) автотранспорта; Общественное питание.

2. Предельные размеры земельных участков и максимальное количество этажей определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) муниципального образования город Волхов, проектом планировки и межевания территории,

действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием.

ПРОЧИЕ ЗОНЫ

ГО ЗОНА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОСВОЕНИЯ

Зоны градостроительного освоения выделены с целью развития неосвоенных, свободных от застройки территорий. Данные территории представляют собой большие по площади земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет. С целью соблюдения требований Градостроительного кодекса Российской Федерации данные земельные участки отнесены к одной территориальной зоне, в то время как Генеральным планом муниципального образования город Волхов на них планируется развитие различных функциональных зон.

Развитие данных участков возможно посредством разработки проекта планировки и межевания территории. Использование земельных участков в зоне градостроительного освоения должно соответствовать функциональному зонированию, установленному Генеральным планом муниципального образования город Волхов. Площадь, занимаемая видом использования, соответствующим функциональной зоне, должна занимать не менее 50 % общей площади земельного участка.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<p>Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов); Приусадебный участок личного подсобного хозяйства; Блокированная жилая застройка; Обслуживание жилой застройки; Общественное использование объектов капитального строительства; Предпринимательство; Общее пользование территории; Спорт; Природно-познавательный туризм; Обеспечение внутреннего правопорядка.</p>		<p>Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений Содержание сельскохозяйственных животных Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта</p>

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимать в соответствии с территориальными зонами Ж-4, О-1, Р-1, С-3.

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;

- Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»
- НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ

ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ и Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ.

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом РФ.
2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом РФ, другими федеральными законами.
3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.
4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.
5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям соответствующих поселений органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.
6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (**береговая полоса**) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.
7. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ УГОДЬЯ

Порядок использования и охраны сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения определяется Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ.

ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА

Порядок использования и охраны земель лесного фонда определяется Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ и лесным законодательством.

Статья 29. 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 26 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 28 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий, указанных в настоящей статье.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте зон с особыми условиями использования территорий (статья 27 настоящих Правил), 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.
- 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 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
- 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».
- 9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
- 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) ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790.

13) Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91.

Статья 29.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства

Н-1	Санитарно-защитная зона
Н-2	Санитарный разрыв от объектов транспортной инфраструктуры
Н-3	Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры
Н-4	Водоохранная зона
Н-5	Прибрежная защитная полоса
Н-6	Береговая полоса
Н-7	Санитарный разрыв от инженерных коммуникаций
Н-8	Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 1-го пояса
Н-9	Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 2-го пояса
Н-10	Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 3-го пояса

Статья 29.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

Н-1 Санитарно-защитная зона

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы»;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

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 Санитарный разрыв от объектов транспортной 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»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

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»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.;
- «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160;
- «Правила охраны магистральных трубопроводов», утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. N 9;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

Н-4 Водоохранная зона

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 «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 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

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 водоохраных 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 водоохраных 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 водоохраных 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 рек, ручьев 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-5 Прибрежная защитная полоса

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;
- СП 42.13330.2011 «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 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями для водоохраных 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-6 Береговая полоса

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 «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 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Согласно ст.6 Водного кодекса Российской Федерации вдоль береговой линии водных объектов выделяется полоса земли (береговая полоса), предназначенная для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, а каналов, рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км – 5 м.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Н-7 Санитарный разрыв от инженерных коммуникаций

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы);
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

Н-8 Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 1-го пояса

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

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
- СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения».

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации, или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключаящих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

В зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1-го пояса запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин, и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

Н-9 Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 2-го пояса

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

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
- СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения».

В зонах санитарной охраны источников водоснабжения запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ; размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.

Н-10 Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 3-го пояса

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

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
- СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения».

В зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 3-го пояса не допускается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно – эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;
- использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоёмов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно – эпидемиологическое заключение государственной санитарно – эпидемиологической службы Российской Федерации.

Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (статья 26 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 28 настоящих Правил с учетом ограничений, которые устанавливаются проектом зон охраны памятников истории и культуры города Волхова.

Указанные ограничения будут включены в настоящие Правила после разработки и утверждения проекта зон охраны памятников истории и культуры города Волхова со ссылкой на этот проект.

Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (редакция от 31.12.2014);
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (редакция от 08.03.2015);
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (редакция от 21.07.2014);
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (редакция от 31.12.2014);
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (редакция от 31.12.2014);
6. Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ (редакция от 08.03.2015) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (редакция от 17.07.2009) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (редакция от 28.02.2015) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
9. Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ (редакция от 03.02.2015) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
10. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ (редакция от 08.03.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
11. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ (редакция от 29.12.2014) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
12. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ (редакция от 24.11.2014) «Об охране окружающей среды»;
13. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ (редакция от 08.03.2015) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
14. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ (редакция от 31.12.2014) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;
15. Областной закон Ленинградской области от 07.07.2014 N 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области»;
16. Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
17. Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83 (редакция от 23.08.2014) «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»;
18. Постановление Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 20 (редакция от 09.06.2014) «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
19. Постановление Правительства РФ от 20 июня 2006 г. № 384 (редакция от 15.06.2009) «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
20. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
21. СНиПы, СанПиНы и др. нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности.

