



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 13 сентября 2016 г. № 49

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования Усадищенское сельское поселение Волховского
муниципального района Ленинградской области
применительно к части территории**

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 10 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16 в целях приведения в соответствие Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (с изменениями) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»:

1. Внести изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования Усадищеское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования Усадищеское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области от 3 марта 2011 года № 14 «Об утверждении Правил землепользования и землепользования и застройки муниципального образования Усадищенское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения – д. Безово, д. Веретье, д. Верховина, д. Вячково, д. Дуброво, д. Елошня, д. Жупкино, д. Заднево, д. Зеленец, д. Конец, д. Кроватыни, д. Куколь, д. Леоновщина, д. Мыслино, д. Охромовщина, д. Подвязье, д. Раменье, д. Ручей, д. Сорокино, д. Славково, д. Теробонихье, д. Усадище, пос. Зеленец, пос. ст. Мыслино, пос. ст. Куколь» (с изменениями), изложив их в новой редакции, согласно приложению к настоящему приказу.

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

Председатель комитета

Е.В. Домрачев



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от _____ сентября 2016 г. № _____

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования МО Усадищенское сельское поселение
Волховского муниципального района Ленинградской области
применительно к части территории**

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 10 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16 в целях приведения в соответствие Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (с изменениями) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»:

1. Внести изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования Усадищское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования Усадищское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области от 3 марта 2011 года № 14 «Об утверждении Правил землепользования и землепользования и застройки муниципального образования Усадищское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения – д. Безово, д. Веретье, д. Верховина, д. Вячково, д. Дуброво, д. Елошня, д. Жупкино, д. Заднево, д. Зеленец, д. Конец, д. Кроватыни, д. Куколь, д. Леоновщина, д. Мыслино, д. Охромовщина, д. Подвязье, д. Раменье, д. Ручей, д. Сорокино, д. Славково, д. Теробонижье, д. Усадище, пос. Зеленец, пос. ст. Мыслино, пос. ст. Куколь» (с изменениями), изложив их в новой редакции, согласно приложению к настоящему приказу.

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

Председатель комитета

Е.В. Домрачев

**Внесение изменения в правила
землепользования и застройки муниципального
образования Усадищенское сельское поселение
Волховского муниципального района
Ленинградской области
применительно в части территории поселения**

Настоящие правила состоят из трех частей:

Часть I – определяет порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования. Часть I содержит 32 статьи (ст. 1- ст.32)

Часть II – содержит карту (картографический материал) градостроительного зонирования, карту зон с особыми условиями использования территории. Часть II состоит из 2 статей (ст. 33-ст.34)

Часть III – описывает устанавливаемые градостроительные регламенты. Часть III состоит из 3 статей (ст. 35- ст.37)

ОГЛАВЛЕНИЕ

Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила	7
Глава 1. Общие положения	7
Статья 1. Основания введения, назначение и состав Правил	7
Статья 2. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории муниципального образования Усадищенское сельское поселение.	10
Статья 3. Процедуры осуществления землепользования и застройки на территории муниципального образования Усадищенское сельское поселение.	10
Статья 4. Основные понятия, используемые в Правилах	11
Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение	15
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке	19
Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	20
Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу правил	20
Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	20
Статья 9. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	21
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	22
Статья 10. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользования и застройку	22
Глава 4. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования	24

Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления Волховского муниципального района в части обеспечения применения Правил	24
Глава 5. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам	25
Статья 12. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции	26
Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства в существующей застройке по инициативе заявителей	29
Статья 14. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе органа местного самоуправления	29
Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства	30
Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости	31
Статья 17. Предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель	32
Глава 6. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов	32
Статья 18. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	32
Статья 19. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	33
Статья 20. Условия установления публичных сервитутов	35
Глава 7. Строительные изменения недвижимости	35
Статья 21. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации	35
Статья 22. Подготовка проектной документации	36
Статья 23. Выдача разрешений на строительство	37

Статья 24. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию	38
Статья 25. Строительный контроль и государственный строительный контроль	38
Глава 8. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	39
Статья 26. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости	39
Статья 27. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	39
Статья 28. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	42
Глава 9. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	43
Статья 29. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	43
Глава 10. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки	44
Статья 30. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	44
Глава 11. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки	45
Статья 31. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости	45
Статья 32. Ответственность за нарушения Правил	46
Часть II. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий	47
Статья 33. Карта градостроительного зонирования территории	47
Статья 34. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	47
Часть III. Градостроительные регламенты	47

Статья 35. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.	47
Статья 35.1. Перечень территориальных зон	47
Статья 35.2. Градостроительные регламенты территориальных зон	48
Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	75
Статья 36.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	76
Статья 36.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон	76
Статья 37. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия	82
Перечень нормативно- правовых актов	83

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

Глава 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Усадищенское сельское поселение Волховского муниципального района применительно к части территории поселения (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «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 Усадищенское сельское поселение, уставом Волховского муниципального района, 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. Правила регулируют процедуру землепользования (внесения строительных изменений, реконструкции, строительства объектов капитального строительства на застроенных земельных участках, текущее использование застроенных земельных участков, исполнение прав и обязательств собственников, владельцев, пользователей земельных участков, другие возникающие отношения) и процедуру застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц в размере компетенции муниципального образования.

Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих землепользование и градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального образования Усадищенское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области.

Статья 1. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в муниципальном образовании систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования, отдельных населенных пунктов 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, с целью:

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- создание благоприятных условий проживания всех слоев населения, включая граждан, прибывающих на отдых в летний период;
- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

- 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, заверенных строительством объектов и их последующего использования;
- развития застроенных территорий;
- проведения мероприятий, связанных с сохранностью объектов культурного наследия.

2. Основанная на зонировании система регулирования землепользования и застройки предназначена:

- для создания условий для устойчивого развития муниципального образования Усадищенское сельское поселение;
- для создания условий планировки территории муниципального образования Усадищенское сельское поселение;
- для реализации планов и программ экономического и социального развития территории муниципального образования, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно – исторической среды;
- для установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- для создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- для обеспечения своевременного поступления платежей за земельные участки (земельный налог, арендная плата) в местный бюджет;
- для обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития территории муниципального образования, землепользования и застройки;
- для обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность:

- по проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов, а также регламентов для зон охраны объектов культурного наследия;
- по изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана муниципального образования Усадищенское сельское поселение);

- по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- по подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- по подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- по внесению изменений в настоящие Правила;
- по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- по контролю над использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду:

- с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно – исторической среды, иными обязательными требованиями;
- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам;
- с действующими на текущий момент показателями кадастровой стоимости земельных участков, ставками земельного налога, ставками арендной платы, иными стоимостными характеристиками земельных участков.

5. Настоящие Правила состоят из основной части и приложений. Основная часть содержит процедурно-правовые нормы, регламентирующие порядок землепользования и застройки земельных участков на территории муниципального образования Усадищенское сельское поселение. В приложения вынесены карты зонирования территорий населенных пунктов.

Правила землепользования и застройки на основе зонирования территорий населенных пунктов муниципального образования Усадищенское сельское поселение представлены:

В форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе зонирования территории;
- полномочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию земельных участков и строительному изменению недвижимости;
- контроль соблюдения норм и процедур, установленных настоящими Правилами;
- порядок осуществления строительных изменений, реконструкции, строительства объектов капитального строительства на застроенных земельных участках;
- порядок выявления и подготовки земельных участков, свободных от прав третьих лиц под застройку объектами капитального строительства;
- процедуру утверждения Правил землепользования и застройки муниципального образования Усадищенское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области;
- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений;

- перечень территориальных зон с описанием границ;
- градостроительные регламенты и ограничения в использовании земельных участков и улучшений на них в разрезе градостроительных зон.

В виде технической части, содержащей карты территорий населенных пунктов в составе муниципального образования, прилагаются карты территориального зонирования части территории поселения.

Статья 2. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории муниципального образования Усадищенское сельское поселение.

1. В соответствии со статьей 5 Градостроительного кодекса РФ в землепользовании и застройке участвуют:

- органы государственной власти РФ;
- органы государственной власти Ленинградской области;
- органы местного самоуправления МО Волховский муниципальный район;
- органы местного самоуправления МО Усадищенское сельское поселение;
- физические и юридические лица, независимо от форм собственности, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения.

2. Лица, осуществляющие на территории муниципального образования землепользование и застройку, выполняют требования действующего законодательства, технических регламентов, настоящих Правил. Предоставление земельных участков под застройку объектами капитального строительства на территории муниципального образования Усадищенское сельское поселение в настоящее время отнесено к полномочиям Волховского муниципального района.

3. Лица, осуществляющие на территории муниципального образования землепользование и застройку от имени государственных органов, органов местного самоуправления осуществляют свои действия в части землепользования и застройки в соответствии с полномочиями, изложенными пунктом 2 настоящей статьи и в соответствии с полномочиями, установленными настоящими Правилами.

Статья 3. Процедуры осуществления землепользования и застройки на территории муниципального образования Усадищенское сельское поселение.

1. Землепользование и застройка территории осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ, Ленинградской области, нормативными правовыми актами муниципального образования Волховский муниципальный район, нормативно-правовыми актами муниципального образования Усадищенское сельское поселение, техническими документами и иными нормативами, настоящими Правилами.

2. Настоящие Правила устанавливают следующие процедуры землепользования и застройки на территории муниципального образования:

- процедуру выбора и подготовки земельных участков под реконструкцию и застройку объектами капитального строительства;
- процедуру землепользования застроенными (или занятыми различного рода улучшениями) земельными участками;
- процедуру землепользования незастроенными земельными участками;
- процедуру согласования и утверждения настоящих Правил;
- процедуру внесения изменений в настоящие Правила.

3. Подготовка проектной документации, застройка земельных участков объектами капитального строительства на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами.

4. Процедуры землепользования и застройки, не указанные в пункте 2 настоящей статьи, осуществляются в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Законом об общих принципах организации местного самоуправления, законодательными актами Ленинградской области, нормативными актами органов местного самоуправления.

Статья 4. Основные понятия, используемые в Правилах

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

Виды разрешенного использования земельных участков- виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу перечисления этих видов в настоящих Правилах при соблюдении норм, установленных настоящими и иными нормативно- правовыми актами, техническими нормативными документами. Различают основные, дополнительные виды разрешенного использования и виды, требующие согласования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков- виды, которые устанавливаются по преимущественно распространенным на территории зоны видам функционального использования земельных участков. При землепользовании и застройку участков объектами, соответствующим основным видам, дополнительных согласований не требуется.

Вспомогательные виды использования земельных участков, сопутствующие основным- дополнительные (по отношению к основным) виды разрешенного использования земельных участков, описывающие возможность возведения различного рода вспомогательных относительно основных зданий, сооружений. При землепользовании и застройке участков объектами, сопутствующим основным, дополнительных согласований не требуется.

Условно разрешенные виды использования земельных участков, требующие согласования – устанавливаются для единичных случаев, когда вид разрешенного использования участка резко отличается от характерных (основных и дополнительных) для данной зоны. При землепользовании и застройке объектами, соответствующими этим видам использования, требуется дополнительное согласование.

Виды функционального использования земельных участков- виды использования земельных участков, более полно, нежели разрешенное использование, отображающие специфику участков с точки зрения их стоимостной и потребительской ценности.

Территориальная зона – часть территории, расположенная в черте или за чертой населенного пункта, замкнутая границей, применительно к которой и, соответственно, ко всем земельным участкам улучшениям, расположенным на них, устанавливаются единые градостроительные или иные регламенты разрешенного использования земельных участков (основные, дополнительные, требующие согласования) и ограничения в использовании земельных участков.

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

Земельный участок- часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. Формирование земельного участка-индивидуализация участка путем установления границ, разрешенного использования, технических условий подключения улучшений к сетям инженерно- технического обеспечения.

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;

Градостроительная документация- документация о градостроительном планировании развития территории поселения (генеральные планы населенных пунктов, проект черты поселения, другая документация), а также о застройке территории поселения (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки).

Градостроительные регламенты- установленные в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, ограничения по использованию земельных участков, такие как, предельные значения площади земельного участка, высоты строений и сооружений, коэффициент строительного использования земельного участка, высота ограждений, необходимое для регулирования землепользования и застройки.

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.

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.

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.

Строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, 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.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктура- комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно- бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населенного пункта.

Улучшения - здания, сооружения, конструкции, линейные объекты и иные коммуникации, объекты незавершенного строительства, элементы благоустройства, расположенные на земельном участке.

зеленые насаждения - деревья, кустарники, цветники, газоны;

Ограничения в использовании земельных участков- нормы и нормативы, регулирующие размещение объектов капитального строительства, элементов благоустройства на участке с целью создания компактных условий проживания, высоты строений, сооружений, иных конструкций с целью сохранения архитектурно- планировочной среды, и иное, необходимое для целей улучшения качества жизни граждан и не противоречащее санитарно- защитным нормам и другим регламентирующим актам.

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 срочного 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.

Недвижимость- земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, многолетние деревья.

Многоквартирный жилой дом- жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок. Различают малоэтажный дом (до трехэтажей с различной степенью обустройства), среднеэтажный жилой дом (3-5 этажей), многоэтажный жилой дом (5-9 этажей).

Индивидуальный жилой дом - изолированный жилой дом, который имеет выход на земельный участок или сопряженную с ним территорию. Различают индивидуальную жилую застройку, расположенную вкраплениями в общей жилой застройке, и массовую жилую застройку –

совокупность объектов недвижимости, расположенных на однородно застроенной территории.

Садовый дом- строение, возводимое для временного проживания на участке соответствующего вида разрешенного использования.

Публичный сервитут- право ограниченного пользования земельным участком, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области, настоящими Правилами и градостроительной документацией, в случаях, если это определяется общественными интересам. Сервитут регистрируется в установленном законом порядке.

Частный сервитут- право ограниченного пользования земельным участком, которое устанавливается по соглашению сторон путем заключения договора. Частный сервитут регистрируется в установленном законом порядке.

Отклонения от Правил- санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка, отступление от предельных характеристик улучшений - высоты строений, коэффициента строительного использования земельного участка, линий регулирования застройки и другое, обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его недостаточного размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных (сложных) инженерно- геологических и иных характеристик. Различают объективные отклонения, сложившиеся на момент принятия настоящих Правил, что не влечет за собой норму обязательного исправления и субъективные, возникающие в процессе реконструкции, строительства объектов капитального строительства, строительных изменений на момент после введения настоящих Правил. Последнее воспринимается как нарушение и влечет или устранение отклонений, или внесение изменений в Правила.

Строительные изменения недвижимости- изменения, осуществляемые применительно к 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).

Коэффициент строительного использования земельного участка- отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

Красные линии- границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов, площадей.

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

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

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.

Высота ограждения- расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки

земли, до наиболее высокой точки ограждения.

Минимальные и максимальные площадь и размеры земельных участков- показатели наименьшей и наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

- законами Ленинградской области;
- настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон.
- строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных, установленных настоящими Правилами, строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

Территории общего пользования- территории населенных пунктов, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, скверами, водоемами и другими объектами, то есть территория, которой беспрепятственно пользуется неограниченный круг людей.

Платность землепользования- процедура осуществления платежей за пользование земельными участками, производимых собственниками, владельцами, пользователями, арендаторами, в соответствии с нормативно – правовыми актами. На текущий момент времени действует земельный налог, арендная плата.

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

Статья5. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план муниципального образования Усадищенское сельское поселение, документация по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия. Данные территории регламентируются градостроительными регламентами для зон охраны объектов культурного наследия (статья 37);

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

2. На картах территорий населенных пунктов Усадищенского сельского поселения в части II настоящих Правил выделены:

- 1) территориальные зоны (статья 33);

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

б) зоны ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности;

в) водоохранные зоны.

3. На картах градостроительного зонирования территорий населенных пунктов муниципального образования Усадищенское сельское поселение(статья 35) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (часть III настоящих Правил).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не нанесении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон, отраженные на картах градостроительного зонирования, могут уточняться по фактическим границам земельных участков.

Границы территориальных зон на картах градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- границам населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования Усадищенское сельское поселение;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

4. На картах зоны ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения утвержденного Проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон (при наличии таких решений, принятых в установленном порядке). Границы зон охраны должны уточняться проектом зон охраны для каждого объекта культурного наследия или групп памятников.

В настоящие Правила включается описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 37), определяемых Проектами зон охраны объектов культурного наследия, иными документами, после их утверждения в соответствии с Федеральными законами. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

- требованиям к архитектурному облику вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия применяются градостроительные регламенты, изложенные в настоящих Правил.

5. На картах зоны ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 34) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 35 настоящих Правил.

6. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам часть III, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статье 38 настоящих Правил.

7. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах муниципального образования Усадищенское сельское поселение, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным частью III настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничениям по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (часть III настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемое в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 4 статьи 21 настоящих Правил, иных случаев, установленных законодательством);

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования в администрацию муниципального образования Усадищенское сельское поселение, которая в установленном нормативным правовым актом муниципального образования Усадищенское сельское поселение порядке предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, установленные главой 9 настоящих Правил.

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

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков;

-максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков);

- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения могут устанавливаться индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на картах градостроительного зонирования территорий населенных пунктов муниципального образования Усадищенское сельское поселение.

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

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

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

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

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее-Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации Волховского муниципального района.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации Волховского муниципального района 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 разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 27 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 28 настоящих Правил;

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешенный 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 и главе администрации Волховского муниципального района 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 Волховского муниципального района, касающихся вопросов землепользования и застройки.

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 29 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация Волховского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте в сети «Интернет»;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Волховского муниципального района;

- обеспечение возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Волховского муниципального района, ведение и состав которой определяются в соответствии с законодательством.

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения 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 в части III настоящих Правил;

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон в части III настоящих Правил, но расположены в санитарно-защитных зонах или водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4) располагаются в зоне охраны объектов культурного наследия и являются дисгармоничными элементами в данной среде.

4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами муниципального образования Усадищенское сельское поселение.

Статья 9. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в пункте 3 статьи 8, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами, а также охраняемыми обязательствами (если объект недвижимости – объект культурного наследия).

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и 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) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, 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 капитального строительства, указанных в п.п. 1, 2 пункта 3 статьи 8 настоящих Правил. 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, устанавливаемые техническими регламентами (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).

Указанные в п.п.3 пункта 3 статьи 8 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного 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 таких 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.

Изменение несоответствующего вида использования недвижимости на иной несоответствующий вид использования не допускается.

3. Правовым актом муниципального образования может быть придан статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно картам-схемам градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

- объектам недвижимости, расположенным на территории муниципального образования, значительно ухудшающим санитарное, экологическое состояние территории и тем самым понижающее рекреационную и санаторно-курортную привлекательность местности.

- объектам недвижимости, расположенным в зонах расположения объектов культурно-исторической ценности, не соответствующим установленным требованиям.

4. Статус несоответствия объектов предусматривает следующие действия:

а) требование устранения причин вреда, причиняющего видимый ущерб рядом расположенным объектам, а именно, ликвидацию свалок бытовых и промышленных отходов, источников промышленных выбросов и иного, повлекшего резкое снижение привлекательности территории;

б) материальное возмещение ущерба физическим и юридическим лицам, в том числе муниципальному образованию в случае нанесения вреда землям общего пользования;

в) перемещение объектов недвижимости в случае невозможности реализации общественных нужд, в том числе находящихся в зонах историко-культурной ценности путем выделения другого земельного участка и возмещения строительства объекта или путем материальной компенсации понесенного ущерба;

г) принудительную ликвидацию объекта в случае нанесения ущерба в течении длительного времени при условии отсутствия реакции землепользователя на статус несоответствия посредством судебного решения.

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 10. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду на срок установленный действующим законодательством;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных планов или частных намерений по землепользованию и застройке.

Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных или муниципальных земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

В указанных случаях контроль над соблюдением указанных требований осуществляет уполномоченный орган в области градостроительной деятельности, посредством проверки землеустроительной документации.

Глава 4. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования

Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления Волховского муниципального района в части обеспечения применения Правил

1. К полномочиям совета депутатов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки относятся:

- назначение местного референдума по вопросам территориального развития;
- установление ставок земельного налога;
- назначение публичных слушаний, собраний граждан, определение порядка организации и проведения публичных слушаний;

2. К полномочиям главы администрации органов местного самоуправления относятся:

- принятие решения о подготовке проекта Генерального плана поселения или отдельных населенных пунктов или их частей, а также о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план поселения;
- принятие решения о разработке проекта Правил землепользования и застройки поселения;
- утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки поселения;
- - иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

3. Уполномоченный орган в области градостроительной деятельности муниципального образования по вопросам применения настоящих Правил осуществляет следующие полномочия:

- подготовка для главы администрации органа местного самоуправления, совета депутатов, Комиссии ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включающих анализ и предложения по совершенствованию Правил;
- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих объектов капитального строительства, а также для строительства новых объектов капитального строительства, реконструкции и капитального ремонта существующих объектов капитального строительства;
- подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих правил, проектов предложений по внесению в них изменений;
- согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим правилам и строительным нормам;
- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию по полномочиям согласно областному закону Ленинградской области 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»;

- разработка и утверждение градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) в соответствии настоящих Правил по полномочиям согласно областному закону Ленинградской области 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»;

- предоставление в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний;

- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории поселения;

- обеспечение предоставления заинтересованным лицам информации, содержащейся в настоящих Правилах и утвержденной документации по планировке территории; -

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

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

- предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных со строительством из земель, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю;

- обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

5. По вопросам применения настоящих Правил к органам исполнительной власти Ленинградской области относятся полномочия согласно областному закону Ленинградской области 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»).

6. 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.

7. 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.

Глава 5. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 12. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

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

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

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

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

1) гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

2) земельного и иного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

4. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

5. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей

предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством подготовки документации по планировке территории (проекта планировки и (или) проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 20 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно картам-схемам градостроительного зонирования территорий населенных пунктов муниципального образования Усадищенское сельское поселение (статья 35 настоящих Правил);

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водо-, тепло-, электроснабжению и водоотведению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

6. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков и иных объектов недвижимости, выданного органу местного самоуправления.

7. 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 органа местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка. Администрация в течение 30 дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана. Подготовленный градостроительный план утверждается по полномочиям согласно областному закону Ленинградской области 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».

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

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления;

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

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

10. Границы формируемых земельных участков, утвержденные в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий- формирования земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществления их государственного кадастрового учета.

11. Результатом второй стадии действий являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

12. 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.

13. 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 22, 23 настоящих Правил.

14. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением правительства Российской Федерации.

15. Градостроительный план земельного участка утверждается по полномочиям согласно областному закону Ленинградской области 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») и является основанием подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство.

16. 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», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года № 83.

17. Строительство элементов благоустройства, иных сооружений в существующей застройке, которое осуществляется администрацией муниципального образования для решения интересов социума на землях собственников, допускается с их согласия. Взаимоотношения между пользователями элементов благоустройства и собственником участка регулируются путем установления сервитута на платной основе.

18. С согласия собственников земельных участков администрация муниципального образования вправе осуществлять размещение элементов комплексного освоения территории – водопроводы и водозаборы, газопроводы и газораспределители, электросети, ограждения участков, уличное освещение, иные элементы с целью придания инвестиционной привлекательности территории. Возводимые улучшения являются собственностью муниципального образования, их использование (доступ к ним), может быть оформлено в качестве публичного сервитута.

19. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в установленном нормативно-правовыми актами порядке.

20. Предоставление земельных участков в случаях, не предусмотренных настоящими Правилами, осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ, Ленинградской области.

Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства в существующей застройке по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц для строительства, обращаются в администрацию Волховского муниципального района 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. Администрация Волховского муниципального района обращается в администрацию муниципального образования Усадищенское сельское поселение с предложением о согласовании схемы земельного участка.

3. Администрация муниципального образования Усадищенское сельское поселение обеспечивает выбор земельного участка посредством:

- определения вариантов размещения объекта;
- проведения процедур согласования (в случае необходимости);
- получения информации об обеспечении объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

4. 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 14 настоящих Правил.

5. Оформленная схема земельного участка направляется в администрацию Волховского муниципального района для принятия решения об утверждении. Постановление о утверждении схемы является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка через публичные процедуры.

Статья 14. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе органа местного самоуправления

1. Администрация органа местного самоуправления в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании Генерального плана муниципального образования Усадищенского сельского поселения и (или) населенных пунктов, входящих в состав поселения, плана его реализации, настоящих Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории посредством:

- самостоятельных действий;
- на основании государственного или муниципального контракта на разработку документации по планировке территории, заключенного по итогам размещения заказа в

соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд,

2. Подготовленный проект планировки или проект межевания подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям действующего законодательства;

- обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой 9 настоящих Правил;

- представлению главе администрации муниципального образования Усадищенское сельское поселение для принятия решения по полномочиям согласно областному закону Ленинградской области 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».

3. В случае утверждения документации по планировке территории администрация органа местного самоуправления обеспечивает:

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

Статья 15. 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 органа местного самоуправления.

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 администрацию органа местного самоуправления. К заявлению прилагается схема границ формируемого земельного участка.

4. Орган местного самоуправления, 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.

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 органа местного самоуправления с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка в порядке, указанном в пункте 7 статьи 12 настоящих Правил.

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

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

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

2) направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством;

2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

а) получения указанными лицами в администрации органа местного самоуправления согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования территорий населенных пунктов муниципального образования Усадищенское сельское поселение);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации органа местного самоуправления по полномочиям согласно областному закону Ленинградской области 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»;

в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 17. 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 Усадищенское сельское поселение.

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.

Глава 6. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов

Статья 18. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ленинградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах

территориального планирования;

- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами органа местного самоуправления, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования.

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

4. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 19. 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.

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 13 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 20. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация органа местного самоуправления 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 в соответствии с ними нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

Глава 7. Строительные изменения недвижимости

Статья 21. 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.

3. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых не требуется разрешения на строительство; требуется разрешение на строительство.

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

1) выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в части III настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

2) планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение уполномоченного в области градостроительства органа о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

5. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 24 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 4 настоящей статьи.

Статья 22. 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».

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 с 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 23. Выдача разрешений на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт уполномоченный орган в области градостроительства 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.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме территорий общего пользования, и линейных объектов, расположенных на участках, находящихся в муниципальной собственности);
- которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Ленинградской области, и для которых допускается изъятие земельных участков.

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 статьей 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 разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

6. Администрация муниципального образования имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 24. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет 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.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный орган в области градостроительства муниципального образования.

3. 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 областным и федеральным законодательством.

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19 февраля 2015 г. № 117/пр.

5. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 25. 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.

Глава 8. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 26. 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. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. В случае если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, применяется порядок, установленный статьями 24 и 25 настоящих Правил.

4. В случае если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее заключение у уполномоченного органа в области градостроительной деятельности муниципального образования.

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

6. В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним главой 9 настоящих Правил.

7. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 27. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на картах-схемах 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 орган местного самоуправления в Комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

- 1) сведения о заявителе;
- 2) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;
- 3) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);
- 4) эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае представления разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 5) обосновывающие материалы – информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; технические условия, предоставленные уполномоченными организациями, подтверждающие возможность получения инженерных ресурсов в полном объеме), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

К заявлению прилагается кадастровый план земельного участка и свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости.

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 запрашивает письменное заключение по предмету запроса от администрации муниципального образования Усадищенское сельское поселение.
- 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 по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности и/или на карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в администрацию органа местного самоуправления 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. 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.

10. 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 администрации Волховского муниципального района в сети "Интернет" и (или) на сайте администрации Усадищенского сельского поселения

11. 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 органа местного самоуправления и по полномочиям согласно областному закону Ленинградской области 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»).

12. 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.

13. 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.

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

Статья 28. 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

заклучениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации муниципального образования рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний.

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 согласно областному закону Ленинградской области 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»).

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 9. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 29. 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 Волховского муниципального района, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории Волховского муниципального района, утвержденного представительным органом поселения.

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 по вопросам, выносимым на публичные слушания.

3. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проект Правил землепользования и застройки муниципального образования Усадищенское поселение и (или) отдельных населенных пунктов, входящих в его состав;
- проекты о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Совета депутатов или главы органа местного самоуправления.

5. 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.

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

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

8. Комиссия по землепользованию и застройке, 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.

9. Публичные слушания оформляются протоколом. После принятия протокола возможно внесение в адрес Комиссии в письменной форме дополнительных предложений и/или снятия своих рекомендаций из протокола в течение последующих 3-х дней, Протокол публикуется на официальном сайте администрации Волховского муниципального района и (или) администрации Усадищенского сельского поселения и предьявляется для ознакомления любым заинтересованным лицам.

10. По результатам публичных слушаний и общественных суждений Комиссия готовит представления и заключение, 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.

11. Заключение направляется главе администрации Волховского муниципального района для принятия решения согласно областному закону Ленинградской области 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»).

12. Комиссия обеспечивает публикацию заключения в средствах массовой информации и на официальном сайте администрации Волховского муниципального района и (или) администрации Усадищенского сельского поселения.

13. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

14. Уполномоченный орган в области градостроительной деятельности Ленинградской области, 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 10. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 30. 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 с. 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 Волховского муниципального района.

3. Глава администрации органа местного самоуправления 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 органа местного самоуправления 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 уполномоченный орган в области градостроительной деятельности Ленинградской области для проверки на соответствие:

- требованиям технических регламентов;
- генеральному плану муниципального образования;
- схемам территориального планирования Российской Федерации, Ленинградской области, Волховского муниципального района.

6. По результатам указанной в пункте 5 настоящей статьи проверки уполномоченный орган в области градостроительной деятельности Ленинградской области направляет проект о внесении изменений в Правила главе Волховского муниципального района для принятия решения о назначении публичных слушаний.

7. Глава Волховского муниципального района 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 9 настоящих Правил.

9. После завершения публичных слушаний Комиссия направляет главе администрации муниципального образования Усадищенское сельское поселение 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 Волховского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о направлении указанного проекта в уполномоченный орган в области градостроительной деятельности

Ленинградской области, к компетенции которого относится решение вопроса либо принятия нормативного правового акта или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. Уполномоченный орган в области градостроительной деятельности Ленинградской области по результатам рассмотрения проекта и обязательных приложений к нему может утвердить его или направить главе администрации 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 11. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 31. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Контроль за сохранностью и использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих 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 32. 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 33. Карта градостроительного зонирования территории

Карты градостроительного зонирования части территории Усадищенского сельского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области выполнены в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

На картах градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в части III.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, Ж2, Р1, Р2 и т.д.).

Статья 34. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Часть III. Градостроительные регламенты

Статья 35. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Статья 35.1. Перечень территориальных зон

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона малоэтажной застройки (до 3-х этажей)
Ж-3	Зона многоквартирных домов в 4-5 этажей
Ж-4	Зона объектов образования и дошкольного воспитания
	ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1	Зона центральная общественно-деловая
О-2	Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов
О-3	Культовые объекты
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона открытых пространств
Р-2	Зона дач
	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА
П-1	Коммунально-складская зона, зона предприятия V класса санитарной вредности (санитарно-защитная зона -50м)
П-2	Зона предприятий IV класса вредности
П-3	Производственная зона ОАО «ПЗ «Мыслинский»
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
ИТ-1	Зона улиц и дорог

ИТ-2	Зона объектов инженерной инфраструктуры и линий ЛЭП
ИТ-3	Зона железной дороги
ИТ-4	Зона автомагистрали
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
С-1	Зона сельскохозяйственного использования
	ЗОНА СПЕЦНАЗНАЧЕНИЯ
СП-1	Кладбище

Статья 35. 2. Градостроительные регламенты территориальных зон

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Правительства Ленинградской области и местной нормативной базы, требования СНиПов, СанПиНов и т.д.

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

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

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

- условно разрешенные виды использования для которых необходимо получение специальных согласований;

- архитектурно-строительные требования;

- санитарно-гигиенические и экологические требования;

- защита от опасных природных процессов.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, артезианские скважины, объекты телефонной и сотовой связи, регулирующие резервуары) относятся к **разрешенным видам использования на территории всех зон** при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования (парки, скверы, набережные).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями 38, 39 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Статья 35. 2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.

Установить для территориальных зон Ж-1, Р2, С1 предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

а) для размещения индивидуального жилого дома с приусадебными земельными участками от 600 кв.м. до 2500 кв.м.

б) для размещения жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства от 1000 кв.м. до 5000 кв.м.

в) для огорода от 100 кв.м. до 1000 кв.м.

Общие требования

1.Рекомендуемые плотности жилой застройки в соответствии со СНиП 2.07.01- 89* для жилых зон

№ п/п	Наименование жилых зон	Плотность, кв. м общей площади/га	
		На свободных территориях	В условиях реконструкции
1	многоквартирные малоэтажные и среднеэтажные жилые дома (2-5 этажа)	3600-5100	4000-5500
2	индивидуальные жилые дома с участками (1-3 этажа)	в зависимости от размера дома и участка	

2.Площадь озелененной территории населенного пункта в соответствии с СНиП 2.07.01-89* следует принимать не менее 6 кв. м 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 со СНиП 2.07.01-89* «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 (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, Приложением 3 и нормативными правовыми актами Волховского муниципального района.

8. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, Приложение 7 «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

9. Коэффициент использования земельного участка для жилых домов различной этажности. Нормативный размер земельного участка жилых домов.

Этажность	Удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м ² общей площади жилых помещений	Коэффициенты использования земельного участка
1	2	3
2	3,57	0,28
3	1,85	0,54
4	1,47	0,68
5	1,32	0,76

Нормативный размер земельного участка жилых домов определяется путем умножения удельного показателя земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых помещений на общую площадь дома.

10. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.

11. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, артезианские скважины, канализование, телефонизация, сотовая связь 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.

12. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число машиномест на расчетную единицу
1	2	3	4
1.	Гостиницы	100 мест	8-10
2.	Отдельно стоящие объекты торговли с площадью торгового зала более 200 м 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.	Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры	100 мест	15-20
7.	Объекты отдыха и туризма (дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи)	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5
8.	Базы отдыха	100 посетителей	10-15
9.	Мотели, кемпинги, площадки для трейлеров		по расчетной вместимости
10.	Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, иные спортивные сооружения общественного значения с	100 мест	4-10

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число машиномест на расчетную единицу
	трибунами более 100 зрителей		
11.	Больничные учреждения	100 коек	4-6
12.	Поликлиники и амбулаторные учреждения	100 посещений в смену	2-3
13.	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
14.	Бизнес-центры, офисные центры	100 служащих	20-35
15.	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты		
16.	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
17.	Производственные предприятия, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий	100 сотрудников	10-15
18.	Склады	100 сотрудников	10-15

Жилые зоны

Индекс зоны Ж 1

застройка индивидуальными жилыми домами

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none">- Для индивидуального жилищного строительства код 2.1- Для ведения личного подсобного хозяйства код 2.2- Блокированная жилая застройка код 2.3
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none">- Обслуживание жилой застройки код 2.7- Ведение огородничества код 13.1- Объекты гаражного назначения код 2.7.1.- Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения- Бани, сауны при условии канализования стоков.
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none">- Объекты нестационарной торговли*- Объекты индивидуальной трудовой деятельности*
4	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none">- В существующих кварталах застройки, в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка- Минимальные противопожарные расстояния (табл. 1, прил. 1 СНиП 2.07.01-89*) могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно.- При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.- Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно;- Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1 (высота 3,5 м);- Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть единообразной;- Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям, установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89*.- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается.- Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»- Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с отделом по архитектуре- По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с

		<p>площадь просвета не менее 50% от площади забора).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Разрешается установка по меже глухих ограждений с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п. – при их высоте не более 2,0 м. - Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой; - При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*, ВСН 62-91, СП 30-102-99.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Водоснабжение следует производить от централизованных систем или индивидуальных источников в соответствии со СНиП 2.04.02; - Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование; - Санитарная очистка территории; - Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов - Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений не менее 20 метров. - На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей III.2.
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод. - Мониторинг уровня положения грунтовых вод; - Проведение дренажных работ с предварительным инженерно-строительным обоснованием по улицам с высоким уровнем грунтовых вод. В зависимости от результатов расчета дренажная сеть должна принимать формы общей или локальной защиты. - На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. III.2 настоящих Правил.

*Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости зоны индивидуальной застройки.

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка	м	4
	Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных		

	требований		
5	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
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
7	Максимальный процент застройки земельного участка: - для индивидуального жилищного строительства - для малоэтажной блокированной застройки	%	20 50
8	Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков	В соответствии с действующим и на момент предоставления нормами	

Индекс зоны Ж 2
Малоэтажная застройка(до 3 этажей)

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка код 2.1.1(не выше 3-х этажей) - Образование и просвещение код 3.5* - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1 (до 60 м ²)* - Магазины код 4.4 (с торговой площадью до 150 м ²) и Общественное питание код 4.6 (с количеством посадочных мест до 50) * - Бытовое обслуживание код 3.3* - Коммунальное обслуживание код 3.1 - Культурное развитие код 3.6* - Спорт код 5.1 - Социальное обслуживание код 3.2* - Банковская и страховая деятельность код 3.5* - Обеспечение внутреннего правопорядка код 8.3*
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0 - Религиозное использование код 3.7* - Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами - Объекты пожарной охраны* - Объекты гаражного назначения код 2.7.1.
3	Условно разрешенные виды использования	- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1 (до 660 м ²) - Отделения, участковые пункты милиции* - Объекты нестационарной торговли *
4	Архитектурно-строительные требования	- Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи

		<p>или пристроенными помещениями общественного назначения</p> <ul style="list-style-type: none"> - Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта. - Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям. - Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции - Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами - Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации - Для всех основных строений количество надземных этажей – до 3 с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16 м. - Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 7 м. - Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома - 600 м² (включая площадь застройки) - Минимальная площадь участка на 1 семью жилого дома - 75,2 м², включая площадь застройки, без площади застройки - 30 м² - минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – из расчета 19,3 м² на 1 человека. - Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» и СНиП 2.07.01-89* прил.1.
5	Санитарные и экологические требования	<p>Водоснабжение следует производить от централизованных систем или индивидуальных источников в соответствии со СНиП 2.04.02;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование - Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел. - Санитарная очистка территории - На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей III.2.
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> - Мониторинг уровня положения грунтовых вод - Организация поверхностного стока - Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства - На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод

		соблюдение требований дополнительных регламентов зон с особыми условиями использования в соответствии со ст. III.2 настоящих Правил.
--	--	--

*Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости
зоны малоэтажной застройки**

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 жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6.	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
7.	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
8.	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
9.	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
10.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
11.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
12.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
13.	Максимальный процент застройки земельного участка, для малоэтажной блокированной застройки	%	35 50
14.	Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков	В соответствии с действующими на момент предоставления нормами	

Индекс зоны Ж 3
Зона многоквартирных жилых домов 4-5 этажей

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Среднеэтажная жилая застройка код 2.5 (до 5этажей) - Образование и просвещение код 3.5* - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1* - Магазины код 4.4 (с торговой площадью до 100 м²) и Общественное питание код 4.6 (с количеством посадочных мест до 25 м²) - Бытовое обслуживание код 3.3* - Коммунальное обслуживание код 3.1 - Культурное развитие код 3.6* - Социальное обслуживание код 3.2* - Банковская и страховая деятельность код 3.5*
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0 - Религиозное использование код 3.7* - Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами - Объекты пожарной охраны* - Стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету СНиП 2.07.01-89* - Объекты гаражного назначения код 2.7.1.
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке. - Отделения, участковые пункты милиции* - Объекты нестационарной торговли * - Стационарное медицинское обслуживание код 3.4.2 - Спорт код 5.1
4	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения - Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта. - Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям. - Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции - Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами - Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации

		<p>-Для всех основных строений количество надземных этажей –4-5 с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5м.</p> <p>- Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – из расчета 24.8 м² на 1 человека при уплотнении существующей застройки и 15.7м² в проектируемой застройке.</p> <p>-Коэффициент использования территории при уплотнении существующей застройки –не более 0,72; в проектируемой застройке не более 1,15.</p> <p>- Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» и СНиП 2.07.01-89* прил.1.</p>
5	Санитарные и экологические требования	<p>Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02;</p> <p>- Подключение к централизованной системе канализации</p> <p>- Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел.</p> <p>- Санитарная очистка территории</p> <p>- На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей III.2.</p>
6	Защита от опасных природных процессов	<p>- Мониторинг уровня положения грунтовых вод</p> <p>- Организация поверхностного стока</p> <p>- Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства</p> <p>- На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов зон с особыми условиями использования в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил.</p>

*Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости зоны многоквартирных жилых домов

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 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей)	м	25
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени	м	6

	огнестойкости		
6.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
7.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
8.	Минимальный размер земельного участка	кв.м	800

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

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»
- НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»
- Санитарные правила содержания территории населенных мест №469080
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

Индекс зоны Ж -4

Зона объектов образования дошкольного воспитания

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Образование и просвещение код 3.5* - Здравоохранение код 3.4* - Магазины код 4.4, общественное питание код 4.6 и бытовое обслуживание код 3.3* - Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0 -Спорт код 5.1 - Общежития, связанные с учебными заведениями -Жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала -Учебные полигоны -Хоз.участки -Производственные базы и мастерские учебных заведений
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Объекты гаражного назначения код 2.7.1.
3	Условно разрешенные виды использования	- Парковки перед объектами обслуживания - Общественные туалеты
4	Архитектурно-строительные требования	- Расстояние до границ участков детских дошкольных учреждений, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 50 м, но не более 100 м. - Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами

		<p>- Архитектурно-планировочная структура должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития сельского поселения</p> <p>- Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации.</p> <p>Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения -50 м.; проезжей частью улиц и дорог местного значения -25 м.</p>
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<p>- Площадь озелененных территорий согласно норм проектирования (не менее 40% территории)</p> <p>- Санитарная очистка территории</p>
6	Защита от опасных природных процессов	<p>- Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления</p> <p>- Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока</p>

*Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования. Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;

СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»;

Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Общественно-деловые зоны

Индекс зоны О1

Зона центральная общественно-деловая

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<p>Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Общественное использование объектов капитального строительства код 3.0 - Предпринимательство код 4.0 - Магазины код 4.4, общественное питание код 4.6 и бытовое обслуживание код 3.3 - Общественное управление код 3.8, Деловое управление код 4.1 - Социальное обслуживание код 3.1 - Банковская и страховая деятельность код 4.5 - Культурное развитие код 3.6 - Гостиничное обслуживание код 4.7 - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1 - Спорт код 5.1 - Образование и просвещение код 3.5 - Коммунальное обслуживание код 3.1 - Бытовое обслуживание код 3.3 - Отдых (рекреация) код 5.0 - Фирмы по предоставлению услуг сотовой связи
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Объекты гаражного назначения код 2.7.1. - Рекламные конструкции
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - Виды недвижимости (крупные предприятия обслуживания), требующие по нормам больших автостоянок, более чем на 50 автомобилей - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) код 4.2 - Рынки код 4.3 - Развлечения код 4.8 - Выставочно-ярмарочная деятельность код 4.10 - Обслуживание автотранспорта код 4.9 - Объекты придорожного сервиса код 4.9.1 - Объекты нестационарной торговли - Общественные туалеты
4	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Новое строительство и выборочную реконструкцию вести на конкурсной основе и по индивидуальным проектам. - Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств – площадок для отдыха, спорта и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.

		<ul style="list-style-type: none"> - Применение высококачественных материалов для отделки фасадов. - В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99). - Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования - Основные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и по СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения»
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации. - Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка). -Для защиты корней деревьев от вытаптывания – устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, - Мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки. - Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов. - Санитарная очистка и централизованное канализование.
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> - Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий и соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

зоны центральная общественно-деловая

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2	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
	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5	м	25

4	–этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 16 этажей)		
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	%	60

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

СНиП 2.07.01-89*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7

СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;

Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Индекс зоны О 2

Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Отдых (рекреация) код 5.0 - Спорт код 5.1
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Парковки перед объектами - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1 - Общественное питание код 4.6 - Гостиничное обслуживание код 4.7 - Обеспечение внутреннего правопорядка код 8.3 - Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0 - Объекты нестационарной торговли
3	Условно разрешенные виды использования	- Бани, сауны - Общественные туалеты - Объекты пожарной охраны
4	Архитектурно-строительные требования	- Минимальные размеры земельных участков и минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и Приложением 7 СНиП 2.07.01.-89* - Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 и СНиП 2.08.02-89* - Приобъектные стоянки продолжительного парирования (более 15 мин.) и кратковременного парирования (менее 15 мин.) должны быть размещены вне зон пешеходного движения не далее 100 и 50-ти метровой доступности от объекта соответственно - Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей 7-10 машиномест и 15-20 велосипедов и мопедов - Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других маломобильных групп населения
5	Санитарно-гигиенические и	- Организация отвода поверхностных вод - Общественные места у общественных зданий должны иметь повышенную

	экологические требования	степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).
6	Защита от опасных процессов	- При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; - Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации

Индекс зоны О 3

Культовые объекты (храмы)

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Религиозное использование код 3.7 - Ритуальная деятельность код 12.1
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0 - Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала - Хозяйственные корпуса
3	Условно разрешенные виды использования	- Гостиничное обслуживание код 4.7 - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1 - Объекты нестационарной торговли - Общественные туалеты

Рекреационные зоны

Индекс зоны Р 1

Зона открытых пространств

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Отдых (рекреация) код 5.0 - Охрана природных территорий код 9.1 - Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0 - Озелененные территории санитарно-защитных зон - Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений. - Объекты парковой инфраструктуры: • аттракционы, концертные площадки; • спортивные и игровые площадки; • сооружения, связанные с организацией отдыха
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы). - Парковки - Мемориалы
3	Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования)	- Общественное питание код 4.6 - Религиозное использование код 3.7 - Общественные туалеты.
4	Архитектурно-строительные требования	- Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки - Озелененные территории общего пользования не могут быть

		<p>приватизированы или сданы в аренду.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89*. - Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную. - Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками. - Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта. - Параметры использования территории (% от общей площади) <ul style="list-style-type: none"> • зеленые насаждения – 65-75, • аллеи, дороги – 10-15, • площадки – 8-12. • сооружения – 5-7.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Разрешается новое зеленое строительство, реконструкции существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному. - Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп. - Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях. - Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зоны Р1

Требования к параметрам земельных участков в соответствии со СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Индекс зоны Р 2

Зона дач

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<p>Назначение зоны- для отдыха населения и выращивания сельскохозяйственных культур с ориентацией на постепенное преобразование данной зоны в зону Ж1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Для индивидуального жилищного строительства код 2.1 - Ведение дачного хозяйства код 13.3 - Магазины код 4.4 торговой площадью до 60м2 - Ведение садоводства код 13.2 - Ведение огородничества код 13.1 - Водозабор, противопожарный водоем
2	Неосновные и	-Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и

	сопутствующие виды использования	противопожарными нормами - Бани, сауны -Парники, теплицы, оранжереи, хоз. постройки -Встроенные и отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки, но не более чем 1 транспортное средство на 1 участок -Административные помещения, связанные с обслуживанием зон дач
3	Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования)	- Магазины код 4.4 - Социальное обслуживание код 3.2 - Объекты нестационарной торговли
4	Архитектурно-строительные требования	-Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи -400м ² - Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки. - Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями: - от границ соседнего участка до: Основного строения -3 метра, Хозяйственных и прочих строений – 1 метр, Открытой стоянки – 1 м, Отдельно стоящего гаража -1 м. -От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений –в соответствии СНиП 2.07.01-89*. От садового дома и погреба до уборной- 12метров. От колодца до уборной и компостного устройства – 8 метров. - Коэффициент использования территории не более 0,67 - Для всех основных строений количество надземных этажей –до двух с возможным использованием мансардного этажа. Высота от уровня земли до верха конька скатной кровли- не более 13,6м. - Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. - Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается. -Расстояния от окон жилых помещений до хоз. и других строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров. - Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть прозрачным, единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен) на территории общего пользования необходимо предусматривать площадки для мусорных контейнеров. Они размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ садовых участков. Снабжение хоз-питьевой водой садоводств может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно – от колодцев, каптажей, родников.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости зоны дач

1	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии	м	5
---	---	---	---

	улиц		
2	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов	м	3
3	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
4	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 негорючими материалами	м	8
5	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
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.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
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 и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10

Производственные зоны

Индекс зоны П 1

Зона промышленных, коммунальных предприятий V класса санитарной вредности

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50 м с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность - Производственная деятельность код 6.0 - Обслуживание автотранспорта код 4.9 - Объекты придорожного сервиса код 4.9.1 (кроме автозаправочных станций) - Обеспечение научной деятельности код 3.9 - Коммунальное обслуживание код 3.1 - Обеспечение внутреннего правопорядка код 8.3 - Предпринимательство код 4.0 - Деловое управление код 4.1 -Склады код 6.9

		- Помещения обслуживающего персонала
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе грузовых - Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0 - Энергетика код 6.7 - Трубопроводный транспорт код 7.5 - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1
3	Условно разрешенные виды использования	- Объекты придорожного сервиса код 4.9.1 - Общественное управление код 3.8 - Общественное питание код 4.6 - Бытовое обслуживание код 3.3 - Питомники код 1.17 - Ветеринарное обслуживание код 3.10 - Связь код 6.8
4	Архитектурно-строительные требования	- Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-90
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п. 3.9). - Уровень озелененности территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. - С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на пром. предприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения. - Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения перед каждым выпуском - Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.

Индекс зоны П 2

Зона предприятий IV класса вредности

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 100 м с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность - Производственная деятельность код 6.0 - Обслуживание автотранспорта код 4.9 - Объекты придорожного сервиса код 4.9.1(кроме автозаправочных станций) - Коммунальное обслуживание код 3.1 - Обеспечение внутреннего правопорядка код 8.3 - Предпринимательство код 4.0 - Деловое управление код 4.1 - Склады код 6.9 - Помещения обслуживающего персонала

		- Предприятия V класса вредности
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе грузовых - Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0 - Энергетика код 6.7 - Трубопроводный транспорт код 7.5
3	Условно разрешенные виды использования	- Объекты придорожного сервиса код 4.9.1 - Общественное питание код 4.6 - Питомники код 1.17 - Связь код 6.8
4	Архитектурно-строительные требования	- Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-90
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п. 3.9). - Уровень озелененности территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. - С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на пром. предприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения. - Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения перед каждым выпуском - Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.

Индекс зоны П 3

Производственная зона ОАО «ПЗ «Мыслинский»

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Промышленный объект (ферма крупного рогатого скота III класса вредности) с санитарно-защитной зоной 300 м. - Сельскохозяйственное использование код 1.0 - Объекты придорожного сервиса код 4.9.1 - Деловое управление код 4.1 - Склады код 6.9 - Вспомогательные здания и сооружения. - Помещения обслуживающего персонала

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Для производственных зон.

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 новая редакция «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 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 со:

СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6,;

СНиП -89-90* «Генеральные планы промышленных предприятий»

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

другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Индекс зоны ИТ 1

Улицы и дороги

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Автомобильный транспорт код 7.2 Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы. - Защитные зеленые полосы. - Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования.

3	Условно разрешенные виды использования	- Объекты придорожного сервиса код 4.9.1 - Обслуживание автотранспорта код 4.9
4	Архитектурно-строительные требования	- Улично-дорожную сеть следует формировать как единую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории населенного пункта - Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: • изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта; • уширение проезжей части перед перекрестками. - Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. - Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения. - Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к населенному пункту - При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин. - Особое внимание должно быть уделено проектированию и строительству зданий, образующих уличный фронт.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов. - Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89* п. 4.12. - Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток. - Строительство ливневой канализации с дождеприемниками.

Индекс зоны ИТ 2

Зона размещения объектов

инженерной инфраструктуры и линий ЛЭП

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Энергетика код 6.7 - Трубопроводный транспорт код 7.5 - Связь код 6.8
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Обслуживание автотранспорта код 4.9 - Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0
3	Условно разрешенные виды использования	- Склады код 6.9 - Обслуживание автотранспорта код 4.9
4	Строительные и санитарно-экологические требования	- - Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.08-87

		<p>«Газоснабжение», СНиП 2.04.07-86* «Тепловые сети», ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г; «Правила охраны линий и сооружений связи РФ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод - Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и гигиеническими нормативами - Организация поверхностного стока - Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством. <p><u>Городские инженерные коммуникации:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок - Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог - Владельцы всех поселковых коммуникаций, как подземных, так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией - Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца - Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех. условия на присоединение их объектов, обязаны указывать: <ul style="list-style-type: none"> - параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения; - точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть; - условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ. - Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений
--	--	---

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон ИТ-1, ИТ-2.

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. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. 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. со специализированным проектам и нормативам.

5. 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»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»
- СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»,
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

Индекс зоны ИТ 3

Зона размещения

железнодорожного транспорта

	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Железнодорожный транспорт код 7.1
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Объекты придорожного сервиса код 4.9.1 - Обслуживание автотранспорта код 4.9
3	Условно разрешенные виды использования	- Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройки земельных участков.
4	Строительные и санитарно-экологические требования	- Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод - Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и гигиеническими нормативами - Организация поверхностного стока - Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством.

Индекс зоны ИТ 4

Зона автомагистрали

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Общественное питание код 4.6 - Объекты придорожного сервиса код 4.9.1 - Обслуживание автотранспорта код 4.9 - Гостиничное обслуживание код 4.7 - Магазины код 4.4
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств
3	Условно разрешенные виды использования	- Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройки земельных участков.
4	Строительные и санитарно-экологические требования	- Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод - Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и гигиеническими нормативами - Организация поверхностного стока - Организация санитарно-защитных разрывов с последующим озеленением и благоустройством.

Зона сельскохозяйственного использования

Индекс зоны С 1

Зона сельскохозяйственного использования

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища) - Ведение огородничества код 13.1 - Ведение садоводства код 13.2 - Энергетика код 6.7 - Трубопроводный транспорт код 7.5 - Связь код 6.8 - Сельскохозяйственное использование код 1.0 - Животноводство код 1.7
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. - Инженерные коммуникации, транспортные сооружения.
3	Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования)	- Производственная деятельность код 6.0 - Склады код 6.9 - Объекты нестационарной торговли - Рынки код 4.3 - Магазины код 4.4 - Обслуживание автотранспорта код 4.9

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»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

Зоны специального назначения

Индекс зоны СП 1

Кладбище

1	2	3
1	Разрешенные виды использования земельных участков	- Ритуальная деятельность код 12.1
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0 - Религиозное использование код 3.7 - Административные объекты, связанные с функционированием кладбища - Объекты эксплуатации кладбищ. - Парковки
3	Условно	- Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей

	разрешенные виды использования	- Объекты нестационарной торговли - Оранжереи - Резервуары для хранения воды -- Общественные туалеты
4	Строительные требования	- Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ, № 1600-77. - Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м до красных линий и на расстоянии от 100 до 500 м до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (в зависимости от занимаемой площади м). - Санитарно-защитная зона от сельских кладбищ составляет 50 м.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Благоустройство и озеленение территории. - Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища. - В водоохранных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.

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»;

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Площадь земельного участка кладбища - не более 40 га.

Статья 36. 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 территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (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, 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 36.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Н-1	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
Н-2	Полоса отвода железной дороги
Н-3	Санитарная зона кладбищ
Н-4	Санитарно-защитные зоны автомобильных дорог
Н-5	Охранные зоны инженерных коммуникаций
Н-6	Водоохранные зоны водных объектов
Н-7	Зона санитарной охраны источника водоснабжения 1 пояса
Н-8	Зона санитарной охраны канализационных очистных сооружений

Статья 36.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

Дополнительные градостроительные регламенты на территориях

с высоким уровнем стояния грунтовых вод.

- При проектировании и строительстве необходимо предусмотреть инженерную защиту от подтопления зданий и сооружений.

- Выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство дренажных систем, пригрузка слоем минеральных грунтов, выборочное выторфовывание) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.

- Применение специальных фундаментов, гидроизоляция подвалов, местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованием).
- Организация системы ливневой канализации.
- Посадка мелиоративных защитных насаждений

Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

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

- СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (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».
- СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»,
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»,

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.

Границы зон санитарной охраны подземного источника водоснабжения принимаются от крайних водозаборных сооружений группового водозабора:

Первый пояс - на расстоянии 30 метров при использовании защищенных подземных вод или 50 метров при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Второй пояс – устанавливается расчетом, учитывающим время продвижения микробного загрязнения воды до водозабора, принимаемое в зависимости от климатических районов и защищенности подземных вод от 100 до 400 суток.

Территория первого пояса зоны подземных источников водоснабжения группового водозабора должна быть спланирована, огорожена и озеленена, на территории должна быть предусмотрена сторожевая сигнализация.

На территории первого пояса зоны запрещаются:

- все виды строительства за исключением реконструкции или расширения основных водопроводных сооружений.

- проживание людей

- прокладка трубопроводов различного назначения, за исключением трубопроводов, обслуживающих водопроводные сооружения.

- применение ядохимикатов и удобрений.

- должно быть обеспечено отведение поверхностных вод за пределы первого пояса.

На территории второго пояса зоны подземных источников водоснабжения группового водозабора запрещается:

- загрязнение территории нечистотами, мусором, пром. отходами.

- размещение складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, шламохранилищ и др. объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения.

- размещение кладбищ, скотомогильников, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и др. объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения.

- применение удобрений и ядохимикатов.

На территории второго пояса зоны подземных источников водоснабжения группового водозабора надлежит:

осуществлять регулирование отведения территорий для населенных пунктов, промышленных и сельскохозяйственных объектов, связанных с повышением степени опасности загрязнения источников водоснабжения сточными водами.

Предусматривать организованное водоснабжение, канализование, устройство водонепроницаемых выгребов, организацию отвода загрязненных поверхностных сточных вод.

Проводить только санитарные рубки леса.

Зона водных объектов

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- 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».

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, 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**) предназначается для общего пользования.

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.

Водоохранная зона водных объектов

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
 - СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (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 водоохранной зоне 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 реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

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

Прибрежная защитная полоса водных объектов

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»;
- СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (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.

Охранная зона инженерных коммуникаций

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы);
- СНиП 2.07.01-89*(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.

Санитарно-защитная зона автомобильных и железных дорог.

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

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

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

Статья 37. 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, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными с учетом ограничений, которые устанавливаются проектом зон охраны памятников истории и культуры муниципального образования Усадищенское сельское поселение.

Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ;
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ;
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
9. Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
10. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
11. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
12. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
13. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
14. Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
15. Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2005 г. № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка»;
16. Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;
17. Постановление Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
18. Постановление Правительства РФ от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
19. СНИПы, СанПиНы и др. нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности.