КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 21 июня 2019 года № 34

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Котельское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 9 пункта 2.1 Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16, приказываю:

1. Внести изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования «Котельское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области согласно Приложению.

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

Председатель комитета Кулаков И.Я.

Приложение к приказу комитета
по архитектуре и градостроительству
Ленинградской области

от 21.06.2019 № 34

Изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Котельское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области

1. Часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» изложить в следующей редакции:

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Общие положения

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Котельское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом муниципального образования «Котельское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (далее – Устав МО «Котельское сельское поселение»), а также иными муниципальными правовыми актами поселения.

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании «Котельское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (далее – МО «Котельское сельское поселение») систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительногорегламента по видами предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 2. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты МО «Котельское сельское поселение» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам.

3. Объекты недвижимости, указанные в пункте 2 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным кодексом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

4. Все изменения, осуществляемые путем изменения видов разрешенного использования, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, могут производиться только в части приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

5. В отношении самовольно занятых земельных участков, самовольного строительства и самовольных построек применяются нормы гражданского и земельного законодательства.

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти Ленинградской области в сфере землепользования и застройки территории муниципального образования

1. Полномочия в сфере землепользования и застройки территории МО «Котельское сельское поселение» осуществляются органами местного самоуправления Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством.

2. Органы исполнительной власти Ленинградской области исполняют полномочия органов местного самоуправления МО «Котельское сельское поселение», МО «Кингисеппский муниципальный район» в области градостроительной деятельности в соответствии с областным законом от 07 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (далее – МО «Кингисеппский муниципальный район»).

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность, и областным законом от 10 апреля 2017 года № 25-оз «О требованиях к составу и порядку деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Ленинградской области».

2. Комиссия:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном настоящими Правилами;

2) рассматривает заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном настоящими Правилами;

3) организует проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений 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, проектам о внесении изменений в Правила, в порядке, определяемом настоящими Правилами, если муниципальными правовыми актами МО «Кингисеппский муниципальный район» в качестве организатора общественных обсуждений или публичных слушаний не определен иной орган местного самоуправления или созданный им коллегиальный совещательный орган;

4) подготавливает рекомендации главе администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» по результатам общественных обсуждений или 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 уполномоченного органа местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

6) осуществляет иные полномочия в соответствии с Положением о Комиссии и иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

3. Персональный состав Комиссии и его изменение утверждается постановлением главы администрации МО «Кингисеппский муниципальный район». Требования к составу Комиссии устанавливаются областным законом от 10 апреля 2017 года № 25-оз «О требованиях к составу и порядку деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Ленинградской области».

4. На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений иные физические и юридические лица, в том числе специалисты в области планировки и застройки территорий, эксперты по транспортным, инженерным, социально-экономическим вопросам, представители общественных организаций и творческих союзов, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

5. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих членов Комиссии. При равенстве голосов голос председательствующего на заседании Комиссии является определяющим.

6. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он или его родственники имеют заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

7. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются протоколом, в котором фиксируются вопросы, вынесенные на рассмотрение Комиссии, а также принятые по ним решения. Протокол подписывается председателем Комиссии или в случае его отсутствия - заместителем председателя Комиссии и секретарем Комиссии.

Статья 5. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков в части применения настоящих Правил

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

1) земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, посредством подготовки документации по планировке территории;

2) ранее сформированным земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, путем подготовки градостроительных планов земельных участков с предоставлением в соответствии со статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации информации в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности данными, необходимыми для архитектурно-строительного

проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в администрацию МО «Кингисеппский муниципальный район».

В случаях, установленных областным законом от 07 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» регистрацию градостроительных планов земельных участков, за исключением градостроительных планов земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов осуществляет комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Регистрацию градостроительных планов земельных участков для размещения объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов осуществляет администрация МО «Кингисеппский муниципальный район».

Администрация МО «Кингисеппский муниципальный район» после подготовки и регистрации выдает градостроительный план земельного участка заявителю.

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

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

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

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

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

Статья 6. Градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц для строительства, обращаются в администрацию МО «Кингисеппский муниципальный район» с заявлением.

В заявлении указываются:

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

2. В случае если для предоставления земельного участка необходима разработка проекта планировки территории или проекта межевания территории, заявитель за свой счет обеспечивает их подготовку.

3. Предоставление земельных участков осуществляется в порядке, определенном в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, а также в соответствии с настоящими Правилами.

Статья 7. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования

земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Образование земельных участков посредством градостроительной подготовки, застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки под многоквартирными домами, иными зданиями, строениями, сооружениями, осуществляется в соответствии с земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков под многоквартирные дома осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. В целях установления границ земельных участков под многоквартирными домами, иными зданиями, строениями, сооружениями на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, правообладатели или уполномоченные ими лица направляют соответствующее заявление в администрацию МО «Кингисеппский муниципальный район». К заявлению может прилагаться схема границ формируемого земельного участка на кадастровом плане территории.

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 8. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с видом разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом.

2. Перечень возможных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

3. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

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

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, 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.

5. 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, установленный статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 9. 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 земельного участка или объекта капитального строительства планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный в Комиссию.

3. Заявление заинтересованного лица должно содержать:

1) фамилию, имя, отчество заявителя, место проживания заявителя - физического лица, наименование, ИНН, ОГРН, место нахождения заявителя – юридического лица, наименование объекта капитального строительства;

2) адрес и кадастровый номер земельного участка или объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования.

Заявление должно быть подписано заявителем – физическим лицом или руководителем заявителя – юридического лица (лицом, имеющим право в соответствии с учредительными документами юридического лица представлять интересы юридического лица без доверенности) либо представителем заявителя - физического или юридического лица, действующим на основании надлежащим образом оформленной доверенности.

4. К заявлению прилагаются документы и материалы, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области, представительного органа местного самоуправления МО «Кингисеппский муниципальный район» и административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

5. Отказ в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования принимается в случаях:

1) отсутствие у заявителя прав на земельный участок и (или) объект капитального строительства;

2) несоответствия запрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства градостроительному регламенту, установленному правилами землепользования и застройки к территории, на которой находится земельный участок и (или) объект капитального строительства, документом территориального планирования;

3) оказания запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка или объекта капитального строительства негативного воздействия на окружающую среду, нарушающего права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, права и законные интересы правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на основании рекомендаций Комиссии, составленных на основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

6. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид

использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

8. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения 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.

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

10. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении 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 МО «Кингисеппский муниципальный район» в сети «Интернет».

11. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения 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.

12. На основании указанных в пункте 11 настоящей статьи рекомендаций комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в соответствии с областным законом от 7 июля 2014 года №45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» в сети «Интернет».

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного 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. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

3. Заявление заинтересованного лица должно содержать:

1) фамилию, имя, отчество заявителя, место проживания заявителя - физического лица, наименование, ИНН, ОГРН, место нахождения заявителя – юридического лица, наименование объекта капитального строительства;

2) адрес и кадастровый номер земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение на отклонение;

3) описание неблагоприятных для застройки параметров, конфигурации, инженерно-геологических или иных характеристик земельного участка, для которого запрашивается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, с обоснованием необходимости данного отклонения, вида, назначения, параметров объекта (объектов) капитального строительства, строительство или реконструкция которого (которых) планируется на данном земельном участке.

Заявление должно быть подписано заявителем – физическим лицом или руководителем заявителя – юридического лица (лицом, имеющим право в соответствии с учредительными документами юридического лица представлять интересы юридического лица без доверенности) либо представителем заявителя - физического или юридического лица, действующим на основании надлежащим образом оформленной доверенности.

4. К заявлению прилагаются документы и информация, которые предусмотрены нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области, представительного органа местного самоуправления МО «Кингисеппский муниципальный район» и административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Отказ в предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимается в случаях:

1) отсутствия у заявителя прав на земельный участок и (или) объект капитального строительства;

2) отсутствия обстоятельств, указанных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) несоответствия запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов;

4) несоответствия отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, запрашиваемого в отношении объекта, расположенного в границах приаэродромной территории, ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории;

5) несоответствия параметров отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, запрашиваемого в отношении объекта, расположенного в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства.

6. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

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

9. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимается комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской областив соответствии с областным законом от 7 июля 2014 года №45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» в сети «Интернет».

10. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 11. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

4. Содержание документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области.

5. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории МО «Котельское сельское поселение» определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, областным законом от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области.

6. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка

проекта планировки территории и проекта межевания территории, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. При этом должны соблюдаться следующие требования земельного и градостроительного законодательства:

- размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;
- обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 12. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии со статьями 5.1, 28 и 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Ленинградской области и Уставом муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам Правил являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Целями проведения общественных обсуждений или публичных слушаний являются:

- выявление общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;
- подготовка предложений и рекомендаций по обсуждаемой проблеме;
- оказание влияния общественности на принятие решений уполномоченным органом местного самоуправления по вопросам, выносимым на общественные обсуждения или публичные слушания.

4. На общественные обсуждения или публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проект правил землепользования и застройки, проект планировки территории, проект межевания территории, проект, предусматривающий внесение изменений в один из указанных утвержденных документов;
- проект решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- проект решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

- информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

- информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

- информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

- информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

6. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний размещается:

- не позднее, чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

- распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания, уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

7. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более, чем один месяц.

8. В соответствии с пунктом 7 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и проекту предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом МО «Пустомержское сельское поселение» и (или) нормативным правовым актом представительного органа МО «Кингисеппский муниципальный район» и не может быть более одного месяца.

9. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний в течение всего периода размещения в соответствии с пунктами 7 и 8 настоящей статьи проекта,

подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводит экспозицию или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

В период размещения проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

- посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);

- в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

- в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;

- посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Предложения и замечания, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

10. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

Не требуется представление документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

11. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

- дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;
- информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;
- информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;
- информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;
- все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

12. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

13. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

- дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
- наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;
- реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
- содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания

граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

- аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности, или нецелесообразности учета, внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

14. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» в сети "Интернет" и (или) в информационных системах.

ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 13. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки (далее - Правила) являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану муниципального образования «Котельское сельское поселение» Кингисеппский муниципальный район Ленинградской области (далее – Генеральный план МО «Котельское сельское поселение»), Схеме территориального планирования Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, возникшее в результате внесения в Генеральный план МО «Котельское сельское поселение» или Схему территориального планирования Кингисеппского муниципального района Ленинградской области изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

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

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального

значения, территории исторического поселения регионального значения.

Порядок внесения изменений в Правила осуществляется в соответствии со статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации по решению администрации Кингисеппского муниципального района.

В случае поступления от уполномоченного федерального органа исполнительной власти, уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного органа МО «Кингисеппский муниципальный район» требований о внесении изменений в Правила с целью обеспечения возможности размещения на территории МО «Котельское сельское поселение» предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения МО «Кингисеппский муниципальный район» (за исключением линейных объектов) проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 2 настоящей статьи заключения комиссии не требуются. В данном случае, глава МО «Кингисеппский муниципальный район» в течение тридцати дней со дня получения одного из указанных требований обеспечивает внесение изменений в Правила.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила проверяет их соответствие законодательству Российской Федерации и осуществляет подготовку заключения, в котором содержится рекомендация о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение главе администрации МО «Кингисеппский муниципальный район».

3. Глава администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» с учетом рекомендаций Комиссии в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. Глава администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» обеспечивает опубликование сообщения о принятии решения, указанного в пункте 3 настоящей статьи, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» в сети «Интернет».

5. Комиссия готовит рекомендации о внесении изменений в Правила, в части проверки на соответствие требованиям:

- технических регламентов;
- Генеральному плану МО «Котельское сельское поселение»;
- Схемам территориального планирования Российской Федерации, Ленинградской области, Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

6. После проверки администрация МО «Кингисеппский муниципальный район» направляет материалы проекта внесений изменений в Правила для проверки в комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.

7. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области после проверки направляет главе МО «Кингисеппский муниципальный район» проект о внесении изменений в Правила для назначения общественных обсуждений или публичных слушаний, либо направляет главе администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» проект о внесении изменений в Правила на доработку.

8. В случае получения положительного решения комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, глава МО «Кингисеппский муниципальный район» принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний.

9. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний проводит общественные обсуждения или публичные слушания в порядке, определенном главой 5 настоящих Правил.

10. Комиссия направляет материалы проекта внесения изменений в Правила главе администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» в срок не позднее трех рабочих дней после завершения общественных обсуждений или публичных слушаний с обязательным приложением (в соответствии со статьей 30 Положения о порядке назначения, организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, а также учета мнения граждан, высказанного в ходе общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в МО «Кингисеппский муниципальный район», утвержденное решением Совета депутатов МО «Кингисеппский муниципальный район» от 5 сентября 2018 года № 550/3с):

- протоколов общественных обсуждений или публичных слушаний;
- заключений о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
- аргументированные рекомендации общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета, внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила.

11. Глава администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» принимает решение о направлении указанного проекта в комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему утверждает проект Правил или направляет его на доработку в соответствии с результатами общественных обсуждений или публичных слушаний.

13. Правила (изменения в Правила) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации и размещаются на официальном сайте администрации МО «Кингисеппский муниципальный район».

14. Утвержденные Правила (изменения в Правила) подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее, чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных Правил (изменений в Правила).

15. Правила, устанавливающие градостроительные регламенты применительно к земельным участкам, включенным в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенных пунктов не было связано с использованием лесов), могут быть утверждены не ранее, чем по истечении одного года со дня включения указанных земельных участков в границы населенных пунктов.

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 14. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий МО «Котельское сельское поселение» осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. В соответствии с областным законом от 07 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» решение о развитии застроенной территории МО «Котельское сельское поселение» принимается комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области по инициативе органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято в случаях, предусмотренных статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

5. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 15. Муниципальный земельный контроль в сфере землепользования.

Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном областным законом от 01 августа 2017 года № 60-оз «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Ленинградской области», а также принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом положений, предусмотренных статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 16. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 17. Ограничения использования земельных участков и объектов капительного строительства по условиям охраны объектов культурного наследия.

Ограничения использования земельных участков и объектов капительного строительства по условиямохраны объектов культурного наследия осуществляются в соответствии с требованиями Закона РоссийскойФедерации от 14.01.1993 № 4291-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества», с разделом «Зоны специального назначения» Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, с учетом требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Статью 48 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами ТЖ-1» части III «Градостроительные регламенты» изложить в следующей редакции:

1.Территориальная зона выделена для размещения индивидуальных жилых домов не выше трех надземных этажей с участками, предназначенных для постоянного проживания одной семьи, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

2. Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ТЖ-1:

№ п/п	Код вида разреш. исп-я	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования зоны ТЖ-1			
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	1. Предельные размеры земельных участков: - минимальный размер земельного участка – 0,04 га; - максимальный размер земельных участков – 0,25 га. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающими с красными линиями улиц и проездов устанавливаются: - от красной линии улиц 5 м; - от красной линии проездов 3 м. При отсутствии утвержденных красных линий минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог в границах населенного пункта - 5 м; со стороны переулков, проездов и дорого общего пользования – 3 м. 3. Расстояние до границы соседнего, смежного участка и смежных территорий в соответствии с п.3.18 СП 42.13330.2016 должно быть не менее: - от жилого дома - 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; - от бани, гаража и других построек - 3 м; - расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов – 5 м; - в отсутствии утвержденных красных линий минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог в границах населенного пункта – 5 метров; со стороны переулков, проездов и дорог общего пользования – 3 метра. 4. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж). 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.
2	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	1. Предельные размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства: - минимальный размер земельного участка 500 м^2; - максимальный размер земельного участка 2500 м^2. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающими с красными линиями улиц и проездов устанавливаются: - от красной линии улиц - 5 м; - от красной линии проездов - 3 м. При отсутствии утвержденных красных линий минимальные отступы зданий, сооружений от границ

№ п/п	Код вида разреш. исп-я	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог в границах населенного пункта - 5 м; со стороны переулков, проездов и дорого общего пользования – 3 м. 3. Расстояние до границы соседнего, смежного участка и смежных территорий в соответствии с п.3.18 СП 42.13330.2016 должно быть не менее: - от жилого дома - 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; - от бань, гаража и прочих построек - 3 м. - расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов – 5 м; - в отсутствии утвержденных красных линий минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог в границах населенного пункта – 5 метров; со стороны переулков, проездов и дорог общего пользования – 3 метра. 4. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 (включая мансардный этаж). 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.
3	3.1	Коммунальное обслуживание	1. Размеры земельных участков устанавливаются по заданию на проектирование 2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 80 %.
4	3.3	Бытовое обслуживание	1. Предельные размеры земельных участков: минимальные размеры: 0,1–0,2 га на 10 рабочих мест предприятий; 2. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 м. 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.
5	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1. Минимальный размер земельного участка объекта амбулаторно-поликлинической сети - 0,3 га; фельдшерско-акушерского пункта - 0,2 га. 2. Предельное количество этажей - 3 3. Максимальный процент застройки – 80 %
6	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1. Минимальные размеры земельных участков: дошкольных образовательных организаций на 1 место при вместимости: – до 100 мест - 45 м^2 на одно место; – свыше 100 мест - 40 м^2 на одно место Размеры земельных участков могут быть уменьшены: - на 10 % – в условиях реконструкции при условии обоснования возможности размещения объектов с учетом инженерно-строительных условий, - на 15% - в условиях реконструкции сложившейся застройки. 2. Минимальные размеры земельных участков

№ п/п	Код вида разреш. исп-я	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			общеобразовательных организаций на 1 место при вместимости: – до 400 мест – 55 м^2; – свыше 400 до 500 мест – 66 м^2; – свыше 500 до 600 мест – 55 м^2; – свыше 600 до 800 мест – 45 м^2; – свыше 800 до 1100 мест – 36 м^2; – свыше 1100 мест – 24 м^2; Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 10% при условии обоснования возможности размещения объектов с учетом инженерно-строительных условий, на 15% - в условиях реконструкции сложившейся застройки. 3. Минимальные размеры земельных участков организаций дополнительного образования не подлежат установлению. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: - дошкольной организации - 2 этажа; в условиях плотной жилой застройки и недостатка площадей, допускается строительство зданий в 3 этажа; - общеобразовательных организаций - 3 этажа, в условиях плотной застройки допускается 4 этажа; - организации дополнительного образования – не подлежат установлению. 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: - дошкольной образовательной организации - 40 %; - общеобразовательной организации – 40 %; - организации дополнительного образования детей 80 %.
7	4.4	Магазины	1. Минимальный размер земельных участков для предприятия торговли с размером торгового зала: - до 250 м^2 - 0,08 га на 100 м^2 торговой площади; - от 250 м^2 до 650 м^2 - 0,08-0,06 га на 100 м^2 торговой площади. 2. Предельное количество этажей –2. 3. Максимальный процент застройки– 80 %.
8	4.6	Общественное питание	1. Минимальный размер земельных участков: - 0,2-0,25 га на 100 мест при числе посадочных мест 50 единиц; - 0,2–0,15 га на 100 мест при числе посадочных мест свыше 50 до 150; - 0,1 га при числе посадочных мест свыше 150. 2. Предельное количество надземных этажей – 2 этажа. 3. Максимальный процент застройки – 80 %.
9	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	1. Максимальные размеры земельных участков – 0,5 га. 2. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 м. 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.
10	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат установлению. 3. Предельное количество этажей не подлежит установлению.

№ п/п	Код вида разреш. исп-я	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. 5. Ширина полосы движения проезда в жилой застройке – 2,75–3,0 м, ширина пешеходной части тротуара - 0 -1,0 м.
Условно разрешенные виды использования зоны ТЖ-1			
11	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов, стен зданий, строений, сооружений устанавливаются: - от красной линии улиц - 5 м; - от красной линии проездов –3 м. При отсутствии утвержденных красных линий минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог в границах населенного пункта - 5 м; со стороны переулков, проездов и дорог общего пользования – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4, включая мансардный. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.
12	2.3	Блокированная жилая застройка	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов, стен зданий, строений, сооружений устанавливаются: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. При отсутствии утвержденных красных линий минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог в границах населенного пункта - 5 м; со стороны переулков, проездов и дорог общего пользования – 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 4. Максимальное количество совмещенных домов - 10. 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.
13	3.6	Культурное развитие	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.
14	3.7	Религиозное использование	1. Размеры земельного участка определяются по заданию на проектирование 2. Максимальное количество надземных этажей не подлежит нормированию 3. Максимальный процент застройки 80 %.
15	3.8	Общественное управление	1. Предельные размеры земельных участков: - минимальные размеры – 0,2–0,25 га на 100 мест; 2. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м. 3. Максимальный процент застройки в границах земельного

№ п/п	Код вида разреш. исп-я	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			участка – 80 %.
16	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	1. Размеры земельного участка определяются по заданию на проектирование 2. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 м. 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.
17	4.5	Банковская и страховая деятельность	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.
18	4.7	Гостиничное обслуживание	1. Предельные размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3. 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.
19	5.1	Спорт	1. Размеры земельного участка определяются по заданию на проектирование 2. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 м. 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.
Вспомогательные виды использования зоны ТЖ-1			
1	-	Выращивание плодовых, овощных, ягодных и иных декоративных или сельскохозяйственных культур	1.Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее: от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м; от стволов деревьев: высокорослых – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м. Расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража и веранд), расположенных на соседних земельных участках – не менее 6 м. Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее: одиночные или двойные – 10 м; до 8 блоков – 25 м; свыше 8 до 30 блоков – 50 м. Предельное количество этажей – 1.
	-	Размещение подсобных сооружений	
2	-	Размещение площадок для отдыха детей, площадок для отдыха взрослых	Общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10 % общей площади жилой зоны и быть доступной для маломобильных групп населения.
3	-		

№ п/п	Код вида разреш. исп-я	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
4	-	Размещение площадок для занятий физической культурой и массовым спортом	Минимально допустимые расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок следует принимать, м, не менее, в зависимости от назначения площадок: - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 12; - для отдыха взрослого населения – 10; - для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик*) – 10-40; - для выгула собак – 40.
5	-	Площадки для хозяйственных целей	Минимально допустимые расстояния от окон жилых и общественных зданий от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых **20 м** Расстояние от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание – не более 100 м для домов с мусоропроводами и 50 м для домов без мусоропроводов.
6	-	Индивидуальные гаражи	Минимальные размеры земельных участков гаражей и стоянок легковых автомобилей на одно машино-место – 25 $м^2$, для одноэтажного гаража -30 $м^2$,
7	-	Автостоянки приобъектные	Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 $м^2$, в случае примыкания стоянки к проезжей части – 22,5 $м^2$.
8	-	Временные площадки для организации ярмарочной торговли сельскохозяйственной продукцией	Площадь участка определяется из расчета 3 $м^2$ на 1000 жителей.
9	-	Объекты инженерно-технического обеспечения	Параметры размещения объектов определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
10	-	Озеленение	Площадь озелененных территорий общего пользования в сельских населенных пунктах с населением 1 до 12 тыс. чел.– не менее 10 $м^2$/чел. В сельских населенных пунктах с населением до 1 тыс. человек минимальная площадь озелененных территорий общего пользования не устанавливается.