Совет депутатов
муниципального образования
«Нежновское сельское поселение»
муниципального образования
«Кингисеппский муниципальный район»
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

18.07.2014г. № 25

Об утверждении Правил землепользования и застройки
МО «Нежновское сельское поселение»
МО «Кингисеппский муниципальный район»
Ленинградской области
применительно к н.п. Иципино, Луизино и Мышкино

В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом результатов публичных слушаний от 04 июля 2014 года по вопросу рассмотрения проекта Генерального плана поселения применительно к н.п. Иципино, Луизино и Мышкино и проекту Правил землепользования и застройки применительно к н.п. Иципино, Луизино и Мышкино, оформленных протоколом публичных слушаний, и сводным заключением о результатах публичных слушаний по вопросу рассмотрения проекта Генерального плана поселения применительно к н.п. Иципино, Луизино и Мышкино и проекту Правил землепользования и застройки применительно к н.п. Иципино, Луизино и Мышкино от 09.07.2014г., руководствуясь Уставом муниципального образования «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области»
Совет депутатов муниципального образования «Нежновское сельское поселение»

Р Е Ш И Л :

1. Утвердить Правила землепользования и застройки применительно к н.п. Иципино, Луизино и Мышкино муниципального образования «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (приложение).
2. Настоящее решение опубликовать в газете «Время» и разместить на официальном сайте муниципального образования «Нежновское сельское поселение» в сети Интернет.
3. Настоящее решение вступает в силу после опубликования в газете «Время».

Глава муниципального образования
«Нежновское сельское поселение» С.Г. Рябов



Администрация муниципального образования «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области

Правила землепользования и застройки муниципального образования "Нежновское сельское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области применительно к населенному пункту Иципино

Нежново
2014

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ **4**

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА **6**

Глава 1. Общие положения **6**

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах *6*

Статья 2. Цели введения правил *12*

Статья 3. Правовой статус и сфера регламентации, осуществляемая Правилами *12*

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке *14*

Статья 5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку *14*

Статья 6 Вступление в силу Правил и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правонарушениям *16*

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил *17*

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления **18**

Статья 8. Органы местного самоуправления сельского поселения и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку *18*

Статья 9. Выдача разрешений на строительство *22*

Статья 10 Общие положения о предоставлении прав на земельные участки *23*

Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд *26*

Статья 12. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов *28*

Глава 3 Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления **29**

Статья 13. Общие положения о планировке территории *29*

Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории *32*

Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства *34*

Глава 4 Порядок применения Правил и внесения в них изменений **35**

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства *35*

Статья 17. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства *37*

Статья 18. Общий порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки *37*

Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства федерального значения *40*

Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства регионального значения *42*

Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила в случае выявления на территории МО «Нежновское сельское поселение» объектов культурного наследия *44*

Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации сельского поселения *45*

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила по заявлениям физических или юридических лиц *46*

Глава 5 Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки **48**

Статья 24.Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки *48*

Статья 25.Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки *51*

ЧАСТЬ II КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ **54**

Статья 26. Состав и содержание карты градостроительного зонирования *54*

Статья 27. Карта градостроительного зонирования *55*

Статья 28. Карта зон с особыми условиями использования территории *55*

Статья 29. Порядок ведения карты градостроительного зонирования *56*

ЧАСТЬ III ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ **57**

Статья 30. Перечень территориальных зон, установленных для д. Иципино Нежновского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области *57*

Статья 31. Градостроительные регламенты территориальных зон *57*

Статья 31.1. Градостроительный регламент смешанной зоны индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства Ж-1 ..... *60*

Статья 31.2 Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 ..... *64*

Статья 31.3. Градостроительный регламент локальной общественно-деловой зоны ОД-1 ..... *70*

Статья 31.4. Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1 ..... *73*

Статья 31.5. Градостроительный регламент рекреационной зоны Р-2 - зоны размещения объектов физической культуры и спорта *75*

Статья 31.6. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры ИТ-1 ..... *76*

Статья 31.7. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования СХ-1 ..... *77*

Статья 31.8 . Градостроительный регламент зоны специального назначения С-1 (зоны кладбищ) *81*

Статья 31.9. Градостроительный регламент зоны озеленения специального назначения С-2 ..... *83*

Статья 31.10. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются и не устанавливаются *84*

Статья 32. Ограничения на использование объектов земельных участков и объектов капитального строительства *85*

Статья 32.1. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных и транспортных коммуникаций *86*

Статья 32.2. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности *87*

Статья 32.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия *90*

Введение

Объектом регулирования разрабатываемых Правил землепользования и застройки является территория в границах населенного пункта Иципино МО «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области.

Официальное наименование муниципального образования - муниципальное образование «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области. Сокращенное наименование поселения – МО «Нежновское сельское поселение».

Разработка Правил землепользования и застройки осуществлена в соответствии с действующими законодательными и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

- Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

- Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22 июля 2008 г.;

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

- Постановление Правительств Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561 "О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд";

- Постановление Правительства РФ от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;

- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 9 сентября 2010 г. № 122 «Об утверждении СанПиН 2.2.1/2.1.1.2379-10

«Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утверждённые Постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 г. № 83;

- СНиПы, СанПиНы и другие нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности;

- Устав муниципального образования «Нежновское сельское поселение», принятый решением Совета депутатов МО “Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области.

Правила землепользования и застройки применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

арендатор земельного участка - лицо, владеющее и пользующееся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

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

благоустройство территории муниципального образования – комплекс мероприятий, направленных на создание благоприятных, здоровых и культурных условий жизни, трудовой деятельности и досуга населения в границах муниципального образования и осуществляемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами;

жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на

отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

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

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешённого использования недвижимости включают основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования;

временные строения и сооружения – некапитальные строения и сооружения из сборно-разборных и модульных конструкций, без подвалов и фундаментов;

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

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

градостроительная подготовка территорий и земельных участков – деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, а также градостроительную

подготовку для обеспечения реконструкции, строительства объектов на ранее сформированных и предоставленных (приобретённых) земельных участках;

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

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

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

изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов

несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

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

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

квартал - планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами;

красная линия – граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона и других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а также других земель общего пользования в городских и сельских поселениях.

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

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

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

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

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки и все объекты, которые прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, техническими регламентами, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

процент застройки участка – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области;

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

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

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

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

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.

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

Статья 2. Цели введения правил

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

- создание условий для устойчивого развития МО «Нежновское сельское поселение», реализации планов и программ развития поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории д. Иципино МО «Нежновское сельское поселение»;

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

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития сельского поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний установленных случаях;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

Статья 3. Правовой статус и сфера регламентации, осуществляемая Правилами

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

2.Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

- проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

– иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Нежновского сельского поселения в отношении использования его территории, а также судебных органов – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки на данной территории.

Статья 4. 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.

2. Администрация МО «Нежновское сельское поселение» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) опубликования Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

2) размещения Правил в сети «Интернет» на официальном сайте МО «Нежновское сельское поселение»;

3) открытой продажи их копий;

4) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав картографических и иных материалов в органе администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в Нежновском сельском поселении.

5) предоставления органом администрации МО «Нежновское сельское поселение» уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам на платной основе выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов и устанавливается нормативным правовым актом Главы МО «Нежновское сельское поселение».

3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории поселения в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

Статья 5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. Настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные правовые акты регулируют:

1) обращения физических и юридических лиц в администрацию МО «Нежновское сельское поселение» с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и осуществления действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава

государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

2) обращения Главы МО «Нежновское сельское поселение» к Главе муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» с заявлением о подготовке, формировании и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, о проведении торгов (конкурсов, аукционов) о предоставлении земельного участка для строительства (реконструкции);

3) действия физических и юридических лиц, осуществляющих текущее использование земельных участков, иных объектов недвижимости, а также подготавливающих проектную документацию и осуществляющих в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

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

2. 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.

Если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), или объединение земельных участков в один земельный участок, или изменение общей границы земельных участков подготовка документации по планировке территории не требуется. В этом случае осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

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

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие 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.

3. Контроль над соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством согласования местного правового акта, утверждающего землеустроительную документацию.

Статья 6 Вступление в силу Правил и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правонарушениям

1. Объекты недвижимости, поименованные в списке основных видов разрешённого использования, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

2. Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной среды. Применительно к этим объектам постановлением главы администрации МО «Нежновское сельское поселение» устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами.

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

4. Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

6. Не соответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости может быть изменен только на вид использования, предусмотренный настоящими Правилами для территориальной зоны, в границах которой расположен такой объект.

7. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 настоящей статьи Правил, фиксируется в документах учёта недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

8. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты поселения по вопросам землепользования и застройки в отношении отдельных частей территории д. Иципино применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил

Ответственность за нарушение градостроительного законодательства, за нарушение настоящих Правил несут юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации. За нарушение градостроительного законодательства и настоящих Правил как за нарушение других, связанных с ними правовых актов, виновные привлекаются к дисциплинарной, административной ответственности, а в отдельных случаях, предусмотренных законом – к уголовной ответственности. Юридические и физические лица обязаны в полном объеме возместить вред, причиненный ими в результате совершения градостроительных и земельных нарушений. Порядок возмещения вреда определяется Законодательством Российской Федерации.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 8. Органы местного самоуправления сельского поселения и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1. Структуру органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение» составляют:

- Совет депутатов МО «Нежновское сельское поселение» Кинкисеппского муниципального района (Совет депутатов);

- Глава МО «Нежновское сельское поселение» муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" (Глава поселения);

- Глава администрации МО «Нежновское сельское поселение» муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" (Глава администрации).

2. К полномочиям органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Уставом МО «Нежновское сельское поселение» муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район", в области градостроительной деятельности относятся:

1) утверждение генерального плана сельского поселения;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

3) утверждение правил землепользования и застройки поселения;

4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселения документации по планировке территории,

5) выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении муниципального строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенных на территории поселения;

6) резервирование земель и изъятие, в том числе выкупа, земельных участков в границах поселения дл муниципальных нужд.

7) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

3. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район»;

2) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципального района документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Совета депутатов МО «Нежновское сельское поселение» входит:

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки;

- принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- другие обязанности в соответствии с законодательством.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности главы администрации МО «Нежновское сельское поселение»:

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства, а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила;

- другие обязанности в соответствии с законодательством.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации МО «Нежновское сельское поселение» входит:

- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;

- согласование документации по планировке территории, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие законодательству, настоящим Правилам и техническим регламентам;

- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

- предоставление комиссии по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) заключений по вопросам ее деятельности;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения

публичных слушаний;

- организация и проведение публичных слушаний при рассмотрении градостроительной документации по планировке территории;

- ведение Карты градостроительного зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

- подготовка для Собрания депутатов, главы сельского поселения регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- осуществление контроля за использованием и охраной земель;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования « Кингисеппский муниципальный район» входит:

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

- предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных с 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.

8. 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.

9. Положения о комиссии по землепользованию и застройке

1) Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим консультативным органом при Главе МО «Нежновское сельское поселение».

Комиссия формируется на основании постановления Главы МО «Нежновское сельское поселение» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2) Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенном главой 3 настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации Главе МО «Нежновское сельское поселение» 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 МО «Нежновское сельское поселение», касающихся вопросов землепользования и застройки.

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 17 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых

актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

Статья 9. Выдача разрешений на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт орган администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Исключениями являются случаи, определенные частями 5 и 6 статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, когда разрешение на строительство выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области, органом местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения.

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

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

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

6. Администрация МО «Нежновское сельское поселение» имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 10 Общие положения о предоставлении прав на земельные участки

1. Настоящая статья устанавливает порядок предоставления и передачи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и действующим законодательством.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" и (или) МО «Нежновское сельское поселение», в случае наделения их соответствующими полномочиями) в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах Нежновского сельского поселения землями, находящимися в муниципальной собственности, а также землями, государственная собственность на которые не разграничена.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

4. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Ленинградской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район", нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение».

5. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления Кингисепского муниципального района.

6. Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности МО «Нежновское сельское поселение», осуществляют органы местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение».

Первичное предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется в аренду на три года, а в остальных случаях на период нормативных сроков строительства согласно проектной документации.

7. Порядок предоставления гражданам и предпринимателям земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей не связанных со строительством:

1) Граждане, или юридические лица, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования, в котором должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

2) Орган местного самоуправления на основании заявления с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

3) Орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

4) Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного решения.

8. Нормы предоставления земельных участков

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами Ленинградской области,

Областными законами Ленинградской области 29 октября 2003 года № 83-оз и от 06.11.2008 № 118-оз установлены следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель:

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства: минимальный размер - 1 гектар, максимальный размер - 50 гектаров;

- для садоводства: минимальный размер - 0,05 гектара, максимальный размер - 0,12 гектара;

- для дачного строительства: минимальный размер - 0,05 гектара, максимальный размер - 0,20 гектара;

- для ведения огородничества: минимальный размер - 0,01 гектара, максимальный размер - 0,10 гектара;

- для ведения животноводства: минимальный размер - 0,01 гектара, максимальный размер - 5,0 гектара.

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 0,99 гектара.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Площадь земельных участков, находящихся в фактическом пользовании граждан с расположенными на них индивидуальными жилыми домами на праве собственности, принимается по фактически сложившемуся землепользованию с учетом косвенно подтверждающих его площадь документов.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, дачного строительства, личного подсобного хозяйства определяются согласно данным таблицы № 1.

Таблица № 1 – Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков предоставляемых гражданам из земель, находящихся в муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в сельских поселениях МО "Кингисеппский муниципальный район".

№ п/п	Целевое назначение земель	Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам, га	
		минимальные	Максимальные/максимальные, предоставляемые в собственность бесплатно
	Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)	0,04	0,20/0,20
3	Для ведения личного подсобного хозяйства	0,10	0,50/0,50

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

1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным законодательством, гражданским законодательством, законодательством Ленинградской области настоящими Правилами, иными местными нормативными правовыми актами.

2. Земельные участки на территории МО «Нежновское сельское поселение» могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральным планом, документами территориального планирования, документацией по планировке, настоящими Правилами землепользования и застройки.

3. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, при одновременном существовании следующих условий:

1) наличия соответствующих муниципальных нужд;

2) отсутствия других возможностей реализации муниципальных нужд.

4. Муниципальными нуждами МО «Нежновское сельское поселение», которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- необходимость строительства объектов общего пользования, инженерно-транспортной и социально - культурной инфраструктуры в соответствии с утвержденной документацией по планировке;

- подтвержденная решением Совета депутатов МО «Нежновское сельское поселение» необходимость реконструкции территорий, застроенных аварийным и ветхим фондом, при условии компенсации изымаемого земельного участка на основе соглашений между администрацией МО «Нежновское сельское поселение» и владельцами недвижимости.

5. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных и муниципальных нужд осуществляется после:

1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков или возмещения рыночной стоимости;

2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;
3) возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

6. В случае, если земельный участок изымается у собственника, землевладельца, землепользователя для государственных и муниципальных нужд путем выкупа, то выкуп земельных участков осуществляет муниципальное образование, а решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд принимается органами исполнительной власти Ленинградской области.

7. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником, землевладельцем, землепользователем такого уведомления допускается только с его согласия.

8. Решение государственного органа об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник, землевладелец, землепользователь земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Выкуп для государственных и муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника, землевладельца, землепользователя.

9. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка, подлежащего изъятию для государственных и муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

10. Выкупная цена, сроки и другие условия выкупа земельного участка определяются соглашением с собственником, землевладельцем, землепользователем участка. Соглашение включает обязательство администрации МО «Нежновское сельское поселение» уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

11. При определении выкупной цены, в нее включаются рыночная стоимость земельного участка (если не предоставлен земельный участок взамен изымаемого) и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику землевладельцу, землепользователю изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Статья 12. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов

1. Публичные сервитуты устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основании документов территориального планирования, документации по планировке и в соответствии с настоящими Правилами в случаях, если это определено государственными или общественными интересами, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Установление публичных сервитутов осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

Публичные сервитуты на территории Нежновского сельского поселения могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- проведения дренажных работ на земельном участке;

- забора воды;

- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

свободного доступа к прибрежной полосе.

2. Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

- проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;

- прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;

- применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;

других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

5. Сервитут может быть срочным или постоянным.

6. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Границы действия публичных сервитутов обозначаются на кадастровых паспортах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

7. Порядок установления публичных сервитутов осуществляется в соответствии с Положением о порядке установления публичных сервитутов.

Глава 3 Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 13. Общие положения о планировке территории

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

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

– проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

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

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

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

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 14 Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение» по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается главой МО «Нежновское сельское поселение» путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия органа администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченного в области градостроительной деятельности, по обеспечению подготовки документации.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте МО «Нежновское сельское поселение» в сети "Интернет".

3. В течение месяца со дня опубликования постановления Главы МО «Нежновское сельское поселение» о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности, свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органом администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченным в области градостроительной деятельности, самостоятельно, либо исполнителем документации по планировке территории на основании государственного или муниципального контракта, заключенного с администрацией МО «Нежновское сельское поселение» по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для

государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи.

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

6. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории осуществляется на конкурсной основе специально уполномоченным органом администрации МО «Нежновское сельское поселение» в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение».

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

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

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

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый

государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

11. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» при наличии согласия органов местного МО «Нежновское сельское поселение» вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Ленинградской области, документами

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

Статья 15 Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. На основании п. 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Нежновское сельское поселение» осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов. Изменение вида разрешенного использования земельного участка в рамках категории земель относится к ведению Главы МО «Нежновское сельское поселение».

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Нежновское сельское поселение» может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

- применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются

вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

- правообладателем направлено в администрацию МО «Нежновское сельское поселение» уведомление о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. 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.

Глава 4 Порядок применения Правил и внесения в них изменений

Статья 16 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка осуществляется в порядке, установленным статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Физическое или юридическое лицо направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с порядком, установленным настоящей статьей.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется в соответствии с настоящими Правилами и не может быть более одного месяца.

7. 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 сельского поселения.

8. На основании указанных в п. 7 настоящей статьи Глава МО «Нежновское сельское поселение» в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

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

физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 17. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых 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. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

Статья 18 Общий порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения Главой администрации МО «Нежновское сельское поселение» вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования.

2. Основания для внесения изменений

2.1 Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Главы МО «Нежновское сельское поселение», принятое на основании обращений и заявлений органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических или юридических лиц, в связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации, Ленинградской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства по экологическим условиям, при выявления на территории сельского поселения объектов культурного наследия и т.д.).

2.2 Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами ограничения:

а) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

б) приводят к значительному снижению стоимости объектов недвижимости;

в) препятствуют осуществлению общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.

2.3 Настоящие Правила могут быть изменены по иным, основанным на действующем законодательстве, основаниям по инициативе органов государственной власти или органов местного самоуправления.

3. Порядок изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

3.1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются заинтересованным лицом Главе МО «Нежновское сельское поселение». Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

3.2 Предложение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии, который организует рассмотрение предложения посредством проведения публичных слушаний в порядке и сроки, определенными настоящими Правилами.

3.3 Комиссия осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением и по результатам публичных слушаний изменений в Правила или об отклонении данного предложения с указанием причин.

3.4 Подготовленное по итогам публичных слушаний заключение Комиссии направляются Главе администрации МО «Нежновское сельское поселение» для принятия решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

3.5 Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

3.6 В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, Глава администрации МО «Нежновское сельское поселение» направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.

3.7 Решение о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в средствах массовой информации. Дополнения и изменения Правил вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства федерального значения

1. Основанием для размещения объектов капитального строительства федерального значения является:

1) решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для федеральных государственных нужд за счет средств федерального бюджета на соответствующий год;

2) решение органа государственной власти Российской Федерации о разработке, утверждении и финансировании инвестиционных проектов, осуществляемых Российской Федерацией совместно с иностранными государствами, а также инвестиционных проектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета;

3) включение объектов недвижимости в перечень строек и объектов технического перевооружения для федеральных государственных нужд на соответствующий год, утверждаемый Правительством Российской Федерации, или решение Правительства Российской Федерации о строительстве объекта недвижимости федерального значения и о подготовке документов для получения разрешения (специального разрешения) на строительство;

4) решение, зафиксированное в протоколе комиссии по инвестиционным конкурсам при Министерстве экономического развития и торговли Российской Федерации, о признании инвестиционного проекта победителем конкурса по вновь начинаемым стройкам и объектам, финансируемым за счет средств бюджета развития Российской Федерации на конкурсной, возвратной, срочной и платной основе.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением, реконструкцией объектов капитального строительства федерального значения направляются в Комиссию в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности размещения или эффективного использования объектов капитального строительства федерального значения.

К заявлению прилагаются:

- документ, удостоверяющий право инвестора, заказчика (застройщика) на земельный участок (в случае если земельный участок был ранее предоставлен инвестору, заказчику (застройщику);

- положительные заключения специально уполномоченных органов в области государственных экспертиз в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- утвержденная проектно - сметная документация (обоснование инвестиций);
- лицензия заказчика (застройщика) или иные документы на осуществление строительной деятельности в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

4. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства федерального значения и соответствующим изменением границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению выбора земельного участка, предварительному согласованию места размещения объекта капитального строительства и подготовки документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

5. Глава сельского поселения не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации МО «Нежновское сельское поселение» в сети «Интернет».

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17 настоящих Правил.

6. Выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства федерального значения осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. При подготовке документации по планировке территории в соответствии с принятым решением о подготовке проекта о внесении изменений в Правила может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства регионального значения

1. Основанием для размещения объектов капитального строительства регионального значения является решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для региональных нужд за счет средств бюджета Ленинградской области на соответствующий год.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением, реконструкцией объектов капитального строительства регионального значения направляются в Комиссию в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности размещения или эффективного использования объектов капитального строительства регионального значения.

К заявлению прилагаются:

- документ, удостоверяющий право инвестора, заказчика (застройщика) на земельный участок (в случае если земельный участок был ранее предоставлен инвестору, заказчику (застройщику);

- положительные заключения специально уполномоченных органов в области государственных экспертиз, в случаях предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- положительное заключение уполномоченного в вопросах архитектуры и строительства исполнительного органа государственного власти Ленинградской области о возможности размещения объектов капитального строительства регионального значения на заявленном земельном участке;

- утвержденная проектно - сметная документация (обоснование инвестиций);

- лицензия заказчика (застройщика) или иные документы на осуществление строительной деятельности в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

4. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства регионального значения и соответствующем изменении границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению выбора земельного участка, предварительному согласованию места размещения объекта капитального строительства и подготовке документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

В случае, если предполагаемое размещение объекта капитального строительства регионального значения не предусмотрено в Генеральном плане, решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению внесения изменений в Генеральный план.

5. Глава сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО «Нежновское сельское поселение» и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Внесение изменений в Генеральный план осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18 настоящих Правил.

7. Выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства регионального значения осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. При подготовке документации по планировке территории в соответствии с принятым решением о подготовке проекта о внесении изменений в Правила может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила в случае выявления на территории МО «Нежновское сельское поселение» объектов культурного наследия

1. Предложения о внесении изменений в Правила, связанные с выявлением объектов культурного наследия, направляются уполномоченным органом Ленинградской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия в Комиссию в форме заявления, содержащего обоснование необходимости формирования зоны с особыми условиями использования территории, в целях охраны вновь выявленных объектов культурного наследия и внесения соответствующих изменений в Правила. К заявлению прилагаются следующие документы:

- копия паспорта выявленного объекта культурного наследия, зарегистрированного в списках вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, до решения вопроса о принятии его на государственный кадастровый учет как памятника истории и культуры, в соответствии с пунктом 14 Инструкции «О порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры», утвержденный приказом Министерства культуры СССР от 13.05.1986 № 203;

- заключение государственной экспертизы о возможности признания вновь выявленного объекта объектом культурного наследия;

- схему границ территории выявленного объекта культурного наследия

- карты-схемы границ охранных зон выявленного объекта культурного наследия

- иные предусмотренные законодательством документы.

2. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные

Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения в уполномоченный орган Ленинградской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению внесения изменений в Правила.

3. Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в. МО «Нежновское сельское поселение»

4. Изменения, внесенные в Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО «Нежновское сельское поселение», а также размещаются на официальном сайте муниципального образования.

5. Внесение изменений в Генеральный план осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации сельского поселения

1. Предложения о внесении изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной Главой Администрации сельского поселения, направляются в Комиссию в форме заявления, содержащего обоснование необходимости внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

2. К заявлению прилагается перечень сведений, содержащих характеристики и количественные показатели предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон, а также материалы утвержденной документации по планировке территории.

3. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила, в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

4. В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы в органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории сельского поселения по вопросам, отнесенным к их компетенции. Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

5. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения.

6. Глава МО «Нежновское сельское поселение» не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования

7. Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении.

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила по заявлениям физических или юридических лиц

1. Физические или юридические лица вправе обратиться в Комиссию с предложением о внесении изменений в Правила в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для строительства земельном участке направляются в Комиссию в форме заявления.

К заявлению о внесении изменений в Правила, связанных с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для застройки земельном участке, прилагается схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.), общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), 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.

3. Предложения о внесении изменений в Правила, связанных с реконструкцией объекта капитального строительства на застроенном земельном участке, направляются в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности эффективного использования недвижимости в рамках установленных ограничений или существенного снижения стоимости недвижимости, либо невозможности осуществления частных и общественных интересов в развитии конкретной территории или нанесении вреда этим интересам.

4. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

5. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям. Решение о подготовке проекта о внесении в Правила изменений, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства и о соответствующем изменении границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим

территориальным зонам должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению выбора земельного участка, предварительному согласованию места размещения объекта капитального строительства и подготовке документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

6. Глава МО «Нежновское сельское поселение» не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования.

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18 настоящих правил.

7. Выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Глава 5 Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 24. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Положение о проведении публичных слушаний на территории сельского поселения (далее - Положение) определяет порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам правовых актов органов местного самоуправления администрации сельского поселения, в том числе по внесению в них изменений. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Нежновское сельское поселение», нормативными правовыми актами МО «Нежновское сельское поселение»,

настоящими Правилами.

1. Публичные слушания проводятся в целях:

- информирования общественности и органов местного самоуправления муниципального образования о фактах и существующих мнениях по обсуждаемой теме;

- выявления общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;

- осуществления связи-диалога органов местного самоуправления с общественностью муниципального образования;

- подготовки предложений и рекомендаций по обсуждаемому вопросу;

- учета мнения общественности при принятии решений органами местного самоуправления муниципального образования.

2. Правом на участие в публичных слушаниях обладает любой гражданин Российской Федерации, постоянно проживающий на территории МО «Нежновское сельское поселение», достигший на день проведения слушаний 18 лет. Участниками публичных слушаний могут стать общественные объединения граждан, осуществляющие свою деятельность на территории сельского поселения, средства массовой информации.

Участие в публичных слушаниях осуществляется исключительно на добровольной основе.

3. Орган администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования и выдает соответствующее заключение.

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

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

а) Комиссия по землепользованию и застройке МО «Нежновское сельское поселение»;

б) орган Администрации сельского поселения, уполномоченный в области

градостроительной деятельности – в случаях, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

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

б) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение» в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

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

12. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение», физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующих обсуждения на публичных слушаниях.

Статья 25. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

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

2. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания проводятся по инициативе жителей, Собрания депутатов МО «Нежновское сельское поселение», Главы сельского поселения.

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

5. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Собрания депутатов МО «Нежновское сельское поселение», назначаются Советом депутатов, а по инициативе Главы сельского поселения – Главой поселения.

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

а) формулировка вопроса (наименование проекта муниципального правового акта), выносимого на публичные слушания;

б) дата, время, место проведения публичных слушаний;

в) инициатор проведения публичных слушаний;

г) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

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

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

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

а) знакомит заинтересованных лиц с документами по вопросу публичных слушаний (проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, проект планировки территории и т.д.);

б) 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;

в) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в публичных слушаниях;

г) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учетом поступивших предложений.

10. Действия, указанные в пункте а) части 9 настоящей статьи, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.

11. Все поступившие документы и изменения регистрируются в протоколе публичных слушаний или оформляются в виде приложений к нему. Протокол публикуется на официальном сайте МО «Нежновское сельское поселение» и предъявляется для ознакомления любым заинтересованным лицам.

12. Результаты публичных слушаний оформляются заключением.

13. Заключение и протокол публичных слушаний направляются главе сельского поселения или в орган местного самоуправления для принятия решения (постановления).

14. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

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

соответствующего вопроса или принятии соответствующего правового акта.

16.Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров:

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

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

3) Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

ЧАСТЬ II Карта Градостроительного зонирования

Статья 26. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

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

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

- возможность сочетания в одной территориальной зоне различных видов планируемого использования земельных участков;

- учет функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом МО «Нежновское сельское поселение» применительно к населенному пункту д. Иципино;

- учёт существующего землепользования;

- планируемое изменение границ населенного пункта;

- при размещении объектов капитального строительства не должна допускаться возможность причинения вреда объектам недвижимости, расположенным на смежных земельных участках и возможность ухудшения условий жизнедеятельности населения.

3. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации. В соответствии с требованиями указанного документа предусматривается 9 основных видов территориальных зон: жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон. Список территориальных зон не является закрытым – могут образовываться дополнительные зоны.

В границах д. Иципино Нежновского сельского поселения состав территориальных зон ограничен следующими:

- жилая;

- общественно-деловая;

- транспортной и инженерной инфраструктуры,

- рекреационная;

- сельскохозяйственного использования;

- специального назначения.

В сельских населенных пунктах допускается с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования совмещение жилой зоны и зоны личного подсобного хозяйства.

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования и предназначенных для размещения линейных объектов.

Статья 27. Карта градостроительного зонирования

1. В составе настоящих Правил выполнена карта градостроительного зонирования в масштабе 1:2000 для территории населенного пункта д. Иципино, на которой отображены территориальные зоны. Для территориальных зон Правилами установлены градостроительные регламенты, и территории, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территории.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Статья 28. Карта зон с особыми условиями использования территории

На карте зон с особыми условиями использования территории отображены границы зон ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, нормативному режиму хозяйственной деятельности.

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

- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов;
- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- охранные зоны транспортных коммуникаций;
- охранные зоны инженерных коммуникаций.

Статья 29. Порядок ведения карты градостроительного зонирования

1. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение внесенных в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется администрацией МО «Нежновское сельское поселение».

2. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация МО «Нежновское сельское поселение» в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

Часть III Градостроительные регламенты

Статья 30. Перечень территориальных зон, установленных для д. Иципино МО "Нежновское сельское поселение"

Типы зон	Код	Виды зон
Жилые зоны	Ж - 1	Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами и ведения личного подсобного хозяйства
	Ж - 2	Зона индивидуального жилищного строительства
Общественно-деловые зоны	ОД - 1	Локальная общественно-деловая зона
Рекреационные зоны	Р - 1	Зона зелёных насаждений общего пользования
	Р - 2	Зона размещения объектов физической культуры и спорта;
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	ИТ - 1	Зона объектов транспортной инфраструктуры
Зоны сельскохозяйственного использования	СХ-1	Зона ведения личного подсобного хозяйства
Зоны специального назначения	С - 1	Зона кладбищ
	С - 2	Зона зеленых насаждений специального назначения

Статья 31. Градостроительные регламенты территориальных зон

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, который должен соблюдаться в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

3. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1**)** *основные виды разрешенного использования*, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных

участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

2) *условно разрешенные виды использования*, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними.

5. Для всех основных и условно разрешенных видов использования *вспомогательными видами разрешенного использования,* даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышающие водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары);

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

6) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;

7) иные показатели.

7. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования.

8. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенных на соответствующих картах, регламенты использования территорий применяются с учетом соответствующих ограничений.

9. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) занятые линейными объектами.

10. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации градостроительные регламенты не разрабатываются на территории, занятые сельскохозяйственными угодьями, землями лесного фонда, особо охраняемыми природными территориями, а также территориями объектов культурного наследия. Такие территории на карте градостроительного зонирования д. Иципино Нежновского сельского поселения отображены как территории (зоны), на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.

11. Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 32 настоящих Правил, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов

капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 31.1 Градостроительный регламент жилой зоны смешанной индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства Ж-1

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками и размещения земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно локального значения, культовых зданий, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

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

№	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 Ж-1		
1	Индивидуальное жилищное строительство (индивидуальная одноквартирная усадебная застройка с участками), в т.ч. индивидуальные жилые дома с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.).	1. Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства: - минимальная площадь участка 0,04 га; - максимальная площадь участка 0,20 га. 2. Минимальная площадь земельного участка для личного подсобного хозяйства 0,1 га; Максимальная площадь участка для личного подсобного хозяйства 0,5 га. 3. Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц 5 м; от красной линии проездов – 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании. 4. Минимальные противопожарные расстояния: - между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) 6 м. 5. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. 6. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка:

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		- от жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м. 6. Предельное количество этажей здания – 3, предельная допустимая высота здания 12 м. 7. Максимальная высота вспомогательных сооружений 3,5 м (1 этаж). 8. Максимально допустимая высота ограждений 1,8 м. 9. Максимальный процент застройки земельного участка 50%.
2	Хозяйственные постройки для хранения инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд	1.Предусматриваются на приусадебных участках, но не далее чем 100 м от входа в дом. 2. Предельное количество этажей – 2
3	Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, домашних животных. Теплицы и оранжереи. Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод). Стационарные пасеки.	1. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 0,99 гектара. 2.Минимальный размер участка для содержания скота и птицы - 0,1 га. 3. Для садоводства: минимальный размер земельного участка - 0,05 га, максимальный размер - 0,12 га. 4. Постройки для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений: одиночные или двойные - не менее 15 м; до 8 блоков - не менее 25 м; свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м. Хозяйственные постройки должны содержать не более 30 блоков. 5.Минимальное расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев - 50 м. 6. Расстояние между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» 7. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещаются на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Минимальная высота ограждения территория пасеки (ульев) - 2 м.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		8. Минимальное расстояние до пасеки (ульев) от учреждений здравоохранения, образования, детских учреждений, учреждений культуры, других общественных мест, дорог и скотопрогонов, обеспечивающих безопасность людей и животных - 250 м. 9. Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов – санитарно-защитная зона - 50 м.
4	Коллективные овощехранилища закрытого типа. Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и др.	Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна, материальные склады – санитарно-защитная зона - 50 м.
5	Ведение сельского хозяйства	Предельные размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства:: минимальный размер – 0,1 га; Максимальный размер – 0,5 га
6	Объекты розничной торговли	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Допускается размещать объекты розничной торговли торговой площадью до 150 м^2. 3. Минимальный отступ отдельно стоящего объекта торговли от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании. 4. Предельное количество этажей – 2. 5. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 6. Разрешается размещение учреждений, встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м^2.
Условно разрешенные виды использования зоны Ж-1		
1	Ведение садоводства и дачного хозяйства	1.Минимальный размер земельного участка– 0,02 га; - Максимальный размер земельного участка– 0,15 га. 2. Возведение капитальных зданий, строений и сооружений осуществляется в соответствии с требованиями к строительству индивидуальных

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		жилых домов усадебного типа.
2	Объекты бытового обслуживания, (приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту, пошивочные ателье и мастерские до 100 м^2 общей площади).	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
3	Предприятия общественного питания	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
4	Гостиницы, гостевые дома	1.Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Минимальный отступ гостиницы от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 2.
5	Культовые здания	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами 2. Храмы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м.
Вспомогательные виды разрешённого использования зоны Ж-1		
1	Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1. Удельные размеры площадок 0,7 м^2/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 12 м.
3	Площадки для отдыха взрослых	1. Удельные размеры площадок 0,1 м^2/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10 м.
4	Площадки для хозяйственных целей и выгула собак	1.Хозяйственные площадки предусматриваются на придомовых (приквартирных) участках, но не

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		далее чем 100 м от входа в дом. 2. Удельные размеры площадок 0,3 м^2/чел. 3. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м 4. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.
5	Площадки для мусоросборников	Размещаются из расчета 1 контейнер на 10 домов
6	Объекты пожарной охраны (пожарные водоемы, гидранты, резервуары и т.п.)	1. К пожарным водоемам следует устраивать подъезды для забора воды с площадками размером не менее 12×12 м. 2.Места расположения и количество подъездов принимается по согласованию с органами Государственного пожарного надзора из расчета обеспечения расхода воды на наружное пожаротушение объектов, расположенных в радиусе не более 200 м от водоема.
7	Площадки для временной стоянки автотранспорта (гостевые автостоянки)	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м^2
8	Пункты охраны общественного порядка	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.

Статья 31.2 Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2

Зона предназначена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на застроенных территориях, либо подлежащих застройке, преимущественно индивидуальными жилыми домами и сопутствующими видами использования - объектами социально-культурного и бытового назначения.

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

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

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж-2

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования зоны Ж-2		
1	Индивидуальное жилищное строительство (индивидуальная одноквартирная усадебная застройка с участками)	1. Предельные размеры земельного участка предоставляемых гражданам из земель, находящихся в муниципальной собственности для индивидуального жилищного строительства: - минимальный размер – 0,04 га; - максимальный размер – 0,20 га. 2. Максимальный процент застройки земельного участка - 30% при площади земельного участка 0,04-0,09 га; - 20% при площади земельного участка 0, 1 и более га. 3. Минимальный отступ до жилого дома: от красной линии улиц - 5 м; от красной линии проездов – 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании. 4. Минимальные противопожарные расстояния: - между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) - 6 м.
2	Индивидуальные жилые дома с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.).	

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		5. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. 6. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 3 м; - от стволов высокорослых деревьев – 4 м; - от стволов среднерослых деревьев – 2 м; - от кустарника – 1 м. 7. Предельное количество этажей здания – 3, предельная допустимая высота здания 12 м. 8.Максимальная высота вспомогательных сооружений 3,5 м (1 этаж) 9. Максимально допустимая высота ограждений земельного участка 1,8 м.
3	Хозяйственные постройки	1.Предусматриваются на приусадебных участках, но не далее чем 100 м от входа в дом. 2. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек - 1 м; 3. Предельное количество этажей – 2.
4	Учреждения детского дошкольного образования	1. Размеры земельных участков определяются по расчету в зависимости от вместимости в соответствии с СанПиН 2.4.1.2660-10. 2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от красных линий: - 25 м, на участках, удалённых от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок, на расстоянии, обеспечивающем уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. 3. Предельное количество этажей - 2 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка не нормируется. 5. Площадь озеленения земельного участка

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		объекта детского дошкольного образования должна составлять не менее 50 %. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10 %.
5	Объекты розничной торговли и общественного питания	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Допускается размещать объекты розничной торговли торговой площадью до 150 м^2. Объекты общественного питания - до посадочных 20 мест. 3. Минимальный отступ отдельно стоящего объекта торговли от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании. 4. Предельное количество этажей – 2. 5. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 6. Разрешается размещение учреждений, встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м^2.
6	Зеленые насаждения (скверы, бульвары)	Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Условно разрешенные виды использования зоны Ж-2		
1	Блокированная застройка до 3-х этажей	1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: - размер земельного участка на одну квартиру 60-100 м^2 (без площади застройки), при застройке блокированного типа на новых территориях; - размер земельного участка на одну квартиру 30-60 м^2 (без площади застройки), при застройке блокированного и секционного типа в условиях реконструкции. 2. Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома - 5 м; от красной линии проездов –3 м. В условиях реконструкции

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		сложившейся застройки допускается размещать жилые дома без отступа от красных линий при соответствующем обосновании. 3. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м. 4. Предельное количество этажей – 3. 5. Максимальный процент застройки – 30 %.
2	Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения.	1. Минимальный отступ от отдельно стоящего объекта до красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 2. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 3.Предельные параметры строительства или реконструкции объектов капитального строительства – не более 150,0 м^2 общей площади объекта .
3	Фельдшерско-акушерские пункты с аптечными киосками	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
4	Гостиницы, гостевые дома	1.Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 2.
5	Культовые здания	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		2. Минимальный отступ здания от красной линии - 3 м.
Вспомогательные виды разрешённого использования зоны Ж-2		
1	Объекты инженерно-технического обеспечения	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1. Удельные размеры площадок 0,7 м^2/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 12 м.
2	Площадки для отдыха взрослых	1. Удельные размеры площадок 0,1 м^2/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10 м.
3	Спортивные площадки	
4	Площадки для хозяйственных целей и выгула собак	1.Хозяйственные площадки предусматриваются на придомовых (приквартирных) участках, но не далее чем 100 м от входа в дом. 2. Удельные размеры площадок 0,3 м^2/чел. 3. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м 4. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.
5	Площадки для мусоросборников,	Размещаются из расчета 1 контейнер на 10 домов
6	Объекты пожарной охраны (пожарные водоемы, гидранты, резервуары и т.п.)	1. К пожарным водоемам следует устраивать подъезды для забора воды с площадками размером не менее 12×12 м. 2.Места расположения и количество подъездов принимается по согласованию с органами Государственного пожарного надзора из расчета обеспечения расхода воды на наружное пожаротушение объектов, расположенных в радиусе не более 200 м от водоема.
7	Гаражи	1.Гаражи для хранения индивидуального автотранспорта размещаются в пределах отведенного земельного участка. 2.Максимальная этажность – 2
8	Площадки для временной стоянки автотранспорта	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	(гостевые автостоянки)	Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 $м^2$
9	Пункты охраны общественного порядка	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами. 2. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).

Статья 31.3. Градостроительный регламент локальной общественно-деловой зоны ОД-1

Зона объектов обслуживания сельского населения выделена для создания правовых условий формирования объектов местного значения, связанных с удовлетворением каждодневных потребностей населения в обслуживании при наличии жилых функций и при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

№	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 ОД-1		
1	Магазины, ярмарки, выставки товаров, службы оформления заказов торговли по образцам	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 2.
2	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	1.Параметры застройки определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
3	Офисы, конторы различных коммерческих организаций, фирм, компаний. Отделение банка Отделение связи	1. Предельные размеры земельного участка принимаются под конкретные объекты общественного назначения в соответствии с заданием на проектирование 2. Здания следует размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3 Отступ застройки от границ смежных земельных участков – 6 м с учетом с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов.
4	Фельдшерско-акушерские пункты с аптечными киосками	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
Условно разрешенные виды использования зоны ОД-1		
1.	Индивидуальные жилые дома с местами приложения труда в области обслуживания населения	1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: - минимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 0,04 га; - максимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов– 0,20 га. 2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Минимальные противопожарные расстояния: - между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами); для индивидуальных жилых домов указанное

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		расстояние должно быть не менее 6 м. 5. Предельное количество этажей – 3.
3	Культовые здания	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Храмы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании.
4	Гостиницы	1. Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 3.
Вспомогательные виды разрешённого использования зоны ОД -1		
1.	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области
2	Автостоянки для легковых автомобилей	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. На территории общественно-деловой застройки допускается размещать объекты с обязательным соблюдением режима санитарно-защитных зон.
3	Малые предприятия, в том числе совмещающие обслуживание и производство услуг	1.Параметры застройки определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		2. Санитарно-защитная зона не должна превышать 50 м.
4	Опорный пункт охраны общественного порядка	Размеры земельного участка особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с заданием на проектирование
5	Объекты пожарной охраны (пожарные водоемы, гидранты, резервуары и т.п.)	1. К пожарным водоемам следует устраивать подъезды для забора воды с площадками размером не менее 12×12 м. 2. Места расположения и количество подъездов принимается по согласованию с органами Государственного пожарного надзора из расчета обеспечения расхода воды на наружное пожаротушение объектов, расположенных в радиусе не более 200 м от водоема.

Статья 31.4. Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Зона озеленения общего пользования должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

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

№	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 Р-1		

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Зелёные насаждения общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) и естественные природные ландшафты	1. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 %. 2. Существующие в границах населённых пунктов лесные массивы относятся к озелененным территориям общего пользования. 3. Озелененные территории общего пользования (парки, сады, скверы) должны составлять не менее 9,6 м^2 /чел.. Площадь парка (сада) следует принимать не менее 2 га. 4 Параметры соотношения элементов зоны зеленых насаждений: Скверы: общая площадь от 0,5 до 2,0 га; Территории зеленых насаждений и водоемов 60-80% от общей площади ; Аллеи, дорожки, площадки – 40-20%; Здания и сооружения – запрещены, за исключением мемориалов и временных объектов сезонной торговли.
2	Спортивные и игровые площадки для детей	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры устанавливаются в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» и региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Спортивные площадки, площадки для отдыха, пешеходные и велосипедные дорожки.	
Условно разрешенные виды использования зоны Р-1		
1	Летние театры, эстрады, аттракционы	1. Предельная максимальная высота зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка - 8 м; высота парковых сооружений – аттракционов не ограничивается. 2. Площадь застройки не должна превышать 7 % территории парка.
2	Предприятия общественного питания, площадью до 100 кв.м. торгового зала	
3	Временные павильоны для розничной торговли и общественного питания	
4	Пункты проката спортивного инвентаря	
Вспомогательные виды использования зоны Р-1		
1	Площадки для временного хранения велосипедов	Размеры земельных участков на одно место для велосипедов - 0,9 м^2.
2	Площадки для сбора мусора	Размеры земельных участков, особенности

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		размещения определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Площадки для хозяйственных целей	

Статья 31.5. Градостроительный регламент рекреационной зоны Р-2 - зоны размещения объектов физической культуры и спорта

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

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Р-2.

№	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 Р-2		
1	Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с действующими нормативными документами и техническими регламентами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области
Условно разрешенные виды использования зоны Р-2		
1	Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с действующими нормативными документами и техническими регламентами.
2	Пункты проката инвентаря	
3	Зеленые устройства закрытого грунта декоративного (зимние сады) и утилитарного (теплицы, оранжереи) назначения в виде самостоятельных или встроенных объектов	1.Размеры зеленых устройств декоративного назначения (зимних садов) следует принимать из расчёта 0,1-0,3 м^2 на одного посетителя. 2.Размеры зеленых утилитарных устройств закрытого грунта (теплиц, оранжерей) определяются в соответствии с заданием на проектирование.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны Р-2		
1	Автомобильные стоянки для	1. Количество мест на приобъектных гостевых

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	посетителей	автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 $м^2$.
2	Сооружения локального инженерно-технического обеспечения	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

Статья 31.6. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры ИТ-1

Территориальная зона предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры: автотранспортных предприятий, стоянок, парковок, автобусных остановок; конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (павильоны на остановочных пунктах общественного транспорта и т.д.).

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

№	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 ИТ-1		
1	Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автомобильные мойки	1.Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта. 2. Размеры земельных участков АЗС и СТО принимаются согласно СНиП 2.07.01-89
3	Автозаправочные станции (АЗС) с объектами обслуживания (магазины, кафе)	
4	Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта	

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
5	Остановочные павильоны	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
6	Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
7	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 $м^2$, грузового - 40 $м^2$
Условно разрешенные виды использования зоны ИТ-1		
1.	Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 $м^2$ общ. площади)	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны ИТ-1		
1.	Озеленение специального назначения	1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
2.	Площадки для хозяйственных целей	
3.	Общественные туалеты	

Статья 31.7. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования СХ-1

1. Зона сельскохозяйственного использовании предназначена для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, личного подсобного хозяйства.

2. Зона личного подсобного хозяйства СХ-1 выделена для реализации права граждан на ведение личного подсобного хозяйства. Зона личного подсобного хозяйства может формироваться самостоятельно или может совпадать с зоной индивидуальной усадебной застройки, зоной дачного строительства. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенных пунктов - придомовой (приквартирный) земельный участок) и земельный участок за границами населенных пунктов - полевой земельный участок.

3. На земельном участке, выделенном для ведения личного подсобного хозяйства, допускается строительство жилого дома с необходимыми хозяйственными постройками.

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

№	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 СХ-1		
1	Ведение сельского хозяйства: 1) Выращивание картофеля и овощных культур. 2)Выращивание плодовых, ягодных культур, декоративных растений. 3) Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, домашних животных, хранения инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны 4) Теплицы и оранжереи. 5) Хозяйственные постройки для хранения инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд 6) Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод) 7) Стационарные пасеки	1. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 0,99 гектара. 2.Минимальный размер участка для содержания скота и птицы - 0,1 га 3. Для садоводства предельные размеры участков:: минимальный - 0,05 га, максимальный - 0,12 га. 4. Хозяйственные постройки должны содержать не более 30 блоков. 5. Минимальные расстояния построек для скота и птицы от окон жилых помещений: - одиночные или двойные - 15 м; - до 8 блоков - 25 м; - свыше 8 до 30 блоков - 50 м. 6. Минимальное расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев не менее 50 м. 7. Расстояние между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ « Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» 8. Стационарные пасеки размещаются на

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		расстоянии не менее 1 км от животноводческих и птицеводческих строений, 5 км от предприятий кондитерской или химической промышленности. Ульи с пчелиными семьями размещаются на земельном участке на расстоянии не ближе чем 10 м от его границы, в противном случае должны быть размещены на высоте не менее чем 2 м, либо отделены от соседнего земельного участка зданием, строением, сооружением, сплошным забором или густым кустарником высотой не менее чем 2 м. 9. Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов – санитарно-защитная зона 50 м. 10. Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна, материальные склады – санитарно-защитная зона 50 м.
2	Индивидуальные одноквартирные жилые дома с пристройкой хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм	1. Предельные размеры земельного участка для индивидуального жилищного строительства: - минимальный размер земельного участка 0,04 га; - максимальный размер земельного участка 0,20 га. 2. Содержание скота и птицы допускается с размером участка не менее 0,1 га. 3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки. 4. Коэффициент застройки - 0,2; коэффициент плотности застройки – 0,4. 5. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности в соответствии с федеральным законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Расстояние от застройки до лесных массивов - не менее 15 м. 6. Высота зданий: - для всех жилых зданий количество надземных этажей – до 3-х, не более 12 м - для всех вспомогательных строений высота

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		от уровня земли до верха конька кровли – не более 5 м. 7. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается
3	Ведение огородничества	1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: - минимальный размер земельного участка для ведения огородничества – 0,01 га; - максимальный размер земельного участка для ведения огородничества – 0,1 га. 2. Не допускается возведение капитальных зданий, строений и сооружений.
4	Коллективные овощехранилища закрытого типа. Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и др.	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Условно разрешенные виды использования зоны СХ-1		
1	Слесарные, ремонтные, кузнечные и другие мастерские подсобных промыслов и ремесел.	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
2	Производства по переработке и хранению фруктов и овощей	
3	Ветлечебницы (с содержанием животных).	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и нормами и правилами Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Вспомогательные виды использования зоны СХ-1		
1	Размещение инженерно-технических сооружений и сетей, электроснабжения, водоснабжения	Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта.
2	Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы)	1. К пожарным водоемам следует устраивать подъезды для забора воды с площадками размером не менее 12×12 м. 2.Места расположения и количество подъездов принимается по согласованию с

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		органами Государственного пожарного надзора из расчета обеспечения расхода воды на наружное пожаротушение объектов, расположенных в радиусе не более 200 м от водоема.
3	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 $м^2$, грузового автомобиля 40 $м^2$
4	Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения)	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
5	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1. Удельные размеры площадок 0,7 $м^2$/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 12 м.
6	Площадки для отдыха взрослых	1. Удельные размеры площадок 0,1 $м^2$/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10 м.
7	Площадки для сбора мусора	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
8	Хозяйственные площадки	
9	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.	Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются специализированным проектам и нормативами

Статья 31.8 Градостроительный регламент зоны специального назначения - зоны кладбищ С-1

Зона выделяется для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков кладбищ Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

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

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны С-1		
1	Сельское кладбище	1. Размер санитарно-защитной зоны определяется согласно СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для сельских кладбищ и мемориальных комплексов, а также закрытых кладбищ – 50 м. 2. Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м до красных линий и на расстоянии 100 м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га).
2	Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)	Размеры земельного участка и параметры строительства определяется по заданию на проектирование
3	Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей	Размеры земельного участка и параметры строительства определяется по заданию на проектирование
Условно разрешенные виды использования зоны С-1		
1	Хозяйственные корпуса	Размеры земельных участков, особенности размещения, высота и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
Вспомогательные виды использования зоны С-1		
1	Озеленение специального назначения	Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища.
2	Площадки для сбора мусора	Размеры земельных участков, особенности размещения по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

Статья 31.9 Градостроительный регламент зоны озеленения специального назначения С-2

Зона предназначена для организации и благоустройства в соответствии с действующими нормативами санитарно-защитных зон, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, защитных насаждений вдоль автомобильных и железных дорог.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне С-2

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны С-2		
1	Зелёные насаждения санитарно-защитных зон	1. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %: - 50-100 м - 60% ее территории; - до 300-500 м - 50%; 2. Обязательна организация полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки. 3. Существующие зеленые насаждения должны быть максимально сохранены
2	Питомники и цветочные хозяйства – территории, предназначенные для выращивания декоративных растений в открытом грунте, парниках и оранжереях (границах санитарно-защитных зон)	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом санитарно-защитной зоны и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Защитные полосы зеленых насаждений вдоль автомобильных дорог, улиц, инженерных коммуникаций	Озеленение проектируется с учетом минимального расстояния от посадок до улиц, дорог, инженерных коммуникаций в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.
Условно разрешенные виды использования зоны С-2		
1	Спортивные сооружения	Размеры земельных участков, особенности размещения устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование
2	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами,

		правилами
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны С-2		
1	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 $м^2$.
2	Объекты инженерно-технического обеспечения	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов и велосипедистов	Размеры земельных участков, особенности размещения устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование
4	Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.	Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются специализированным проектам и нормативами

Статья 31.10. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются и не устанавливаются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых

природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 32. Ограничения на использование объектов земельных участков и объектов капитального строительства

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (статья 30 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 31 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

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

3. На территории д. Иципино Нежновского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым ограничения использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, водоохранные зоны.

Статья 32.1. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных и транспортных коммуникаций

Вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения охраны окружающей природной среды, нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения в порядке, определенном Правительством Российской Федерации на территории д. Иципино Нежновского сельского поселения устанавливаются охранные зоны.

1) Охранные зоны электрических сетей

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования территории в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередач и иных объектов электросетевого хозяйства.

Охранные зоны устанавливаются вдоль линий электропередач от крайних проводов на следующих расстояниях: для ВЛ ниже 1кВ - 2 метра; для ВЛ до 20 кВ – 10 м; для ВЛ 35 кВ – 15 м; для ВЛ 110 кВ – 20 м; для ВЛ 150, 220 кВ – 25 м.

2) Придорожные защитные полосы автомобильных дорог

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены федеральным законом от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Ширина каждой придорожной полосы (вне границ населенных пунктов) устанавливается в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития. Для автомобильных дорог I-II категории - придорожная полоса 75 м, для автомобильных дорог III, IV категории– 50 м, для автомобильных дорог V категории – 25 м.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно

содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

Охранные зоны являются ограничением для размещения объектов капитального строительства, на этой территории запрещается размещение жилых и общественных зданий, складов нефти и нефтепродуктов.

3) Санитарный разрыв от автомобильных дорог

Ограничения использования устанавливаются согласно СНиП 2.07.01-89*, п. 6.9: для автомобильных дорог IV, V технической категории санитарный разрыв составляет до жилой застройки 50 м, до границ садовых участков 25 м.

Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей вдоль дороги следует предусматривать полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

4) Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 9 (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 7.1.12).

Статья 32.2. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со специальным режимом на территории водоохранной зоны р. Систа (200 м) и ручьев (50 м) запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, 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.

Допускается движение транспортных средств по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В пределах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- 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;

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ширина береговой полосы для р. Систы составляет 20 м, для ручьев, ширина береговой полосы составляет 5 м.

В пределах береговой полосы водных объектов запрещается:

- строительство ограждений земельных участков, перекрывающих свободный подход людей к водному объекту, пребывание и передвижение около водных объектов, в

том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.

- строительство ограждений земельных участков в пределах границ береговой полосы шириной 20 м.

- ограждения не должны закрывать видовые перспективы прибрежных ландшафтов.

2. Санитарно - защитные зоны

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 N 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона (СЗЗ). Размеры СЗЗ должны обеспечивать уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

Размер СЗЗ и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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.

- 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.

В санитарно-защитной зоне 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.

3. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

1) Источниками питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения д. Иципино являются подземные источники водоснабжения.

2) Зоны охраны объектов нецентрализованного водоснабжения определяются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников». Зоны охраны источников индивидуальных колодцев составляют 20 м от колодца (каптажа).

Статья 32.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

В настоящее время на территории д. Иципино объектов культурного наследия не выявлено. В случае выявления на территории д. Иципино МО "Нежновское сельское поселение" объектов культурного наследия, внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии со ст. 21 настоящих Правил.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
КИНГИСЕППСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
НЕЖНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ПРАВИЛА землепользования и застройки

применительно к населенным пунктам Ициино, Луизино и Мышкино, в части изменения границ населенных пунктов

Карта градостроительного зонирования

Зоны с особыми условиями использования территории

деревня Ициино

на Головкино

ручей

С

Ю

СП-2
Ж-1
Ж-2
Р-1
ОД-1
Р-2
ИТ-1
СХ-1

на Луизино

на Куммолово

на карьер

200 м 100 м 0 20 м 60 м 100 м 200 м
40 м 80 м

Зоны с особыми условиями использования
- *границы водоохранных зон*
- *границы санитарно-защитных зон карьера*
- *границы охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры*
- *границы санитарно-защитных зон кладбищ*

граница сельского поселения

I очередь существующие

граница населенного пункта

Функциональные зоны населенного пункта

жилые зоны
- Ж-1 *смешанная зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства*
- Ж-2 *зона индивидуальной жилой застройки*

общественно-деловые зоны

зона рекреационного назначения
- Р-1 *зелёные насаждения общего пользования*
- Р-2 *зона размещения спортивных объектов*

зона специального назначения
- СП-1 *зеленые насаждения специального назначения*
- СП-2 *кладбище*

зона сельскохозяйственного использования
- СХ-1 *зона ведения личного подсобного хозяйства*

зона транспортной инфраструктуры

Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
- *линии электропередач (ЛЭП)*

Улично-дорожная сеть
- *внутрипоселковые улицы, проезды*

Внешний транспорт
- *автомобильная дорога регионального значения*
- *автомобильная дорога местного значения*
- *водные объекты*
- *зона рекреации районного значения*
- *карьер Куммолово*
- *расширение карьера*



Администрация муниципального образования «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области

Правила землепользования и застройки муниципального образования "Нежновское сельское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области применительно к населенному пункту Луизино

Нежново
2014

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ **4**

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА **6**

Глава 1. Общие положения **6**

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах *6*

Статья 2. Цели введения правил *12*

Статья 3. Правовой статус и сфера регламентации, осуществляемая Правилами *12*

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке *14*

Статья 5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку *14*

Статья 6 Вступление в силу Правил и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правонарушениям *16*

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил *17*

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления **18**

Статья 8. Органы местного самоуправления сельского поселения и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку *18*

Статья 9. Выдача разрешений на строительство *22*

Статья 10 Общие положения о предоставлении прав на земельные участки *23*

Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд *26*

Статья 12. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов *28*

Глава 3 Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления **30**

Статья 13. Общие положения о планировке территории *30*

Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории *32*

Статья 15.Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства *34*

Глава 4 Порядок применения Правил и внесения в них изменений **35**

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства *35*

Статья 17. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства *37*

Статья 18 .Общий порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки *37*

Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства федерального значения *40*

Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства регионального значения *42*

Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила в случае выявления на территории МО «Нежновское сельское поселение» объектов культурного наследия *44*

Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации сельского поселения *45*

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила по заявлениям физических или юридических лиц *47*

Глава 5 Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки **49**

Статья 24. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки *49*

Статья 25. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки *51*

ЧАСТЬ II КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ **54**

Статья 26. Состав и содержание карты градостроительного зонирования *54*

Статья 27. Карта градостроительного зонирования *55*

Статья 28. Карта зон с особыми условиями использования территории *56*

Статья 29. Порядок ведения карты градостроительного зонирования *56*

ЧАСТЬ III ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ **57**

Статья 30. Перечень территориальных зон, установленных для д. Луизино Нежновского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области *57*

Статья. 31. Градостроительные регламенты территориальных зон *57*

Статья 31.1 Градостроительный регламент смешанной зоны индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства Ж-1 ..... *60*

Статья 31.2 Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 ..... *65*

Статья 31.3. Градостроительный регламент локальной общественно-деловой зоны ОД-1 ..... *71*

Статья 31.4. Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1 ..... *74*

Статья 31.5.Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны размещения туристских и рекреационных объектов Р-2 ..... *76*

Статья 31.6. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры ИТ-1 ..... *78*

Статья 31.7. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования - зоны ведения личного подсобного хозяйства СХ-1 ..... *80*

Статья 31.8 Градостроительный регламент зоны озеленения специального назначения С-2 ..... *84*

Статья 31.9. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются и не устанавливаются *85*

Статья 32. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства *86*

Статья 32.1. Ограничения на использование объектов земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных и транспортных коммуникаций *87*

Статья 32.2. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности *88*

Статья 32.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия *91*

Введение

Объектом регулирования разрабатываемых Правил землепользования и застройки является территория в границах населенного пункта Луизино МО «Нежновское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

Официальное наименование муниципального образования - муниципальное образование «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области. Сокращенное наименование поселения – МО «Нежновское сельское поселение».

Разработка Правил землепользования и застройки осуществлена в соответствии с действующими законодательными и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

- Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;

- Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22 июля 2008 г.;

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

- Постановление Правительств Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 561 "О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд";

- Постановление Правительства РФ от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;

- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 9 сентября 2010 г. № 122 «Об утверждении СанПиН 2.2.1/2.1.1.2379-10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны

и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утверждённые Постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 г. № 83;

- СНиПы, СанПиНы и другие нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности;

- Устав муниципального образования «Нежновское сельское поселение», принятый решением Совета депутатов МО “Нежновское сельское поселение» МО "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области.

Правила землепользования и застройки применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

арендатор земельного участка - лицо, владеющее и пользующееся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

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

благоустройство территории муниципального образования – комплекс мероприятий, направленных на создание благоприятных, здоровых и культурных условий жизни, трудовой деятельности и досуга населения в границах муниципального образования и осуществляемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами;

жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В

соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

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

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешённого использования недвижимости включают основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования;

временные строения и сооружения – некапитальные строения и сооружения из сборно-разборных и модульных конструкций, без подвалов и фундаментов;

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

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

градостроительная подготовка территорий и земельных участков – деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции, строительства объектов на ранее

сформированных и предоставленных (приобретённых) земельных участках;

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

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

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

изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов

несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

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

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

квартал - планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами;

красная линия – граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона и других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а также других земель общего пользования в городских и сельских поселениях.

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

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

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

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

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки и все объекты, которые прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, техническими регламентами, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

процент застройки участка – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области;

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

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

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

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

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.

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

Статья 2. Цели введения правил

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

- создание условий для устойчивого развития МО « Нежновское сельское поселение», реализации планов и программ развития поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории д. Луизино Нежновского сельского поселения;

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

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития сельского поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний установленных случаях;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

Статья 3. Правовой статус и сфера регламентации, осуществляемая Правилами

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

2.Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

- проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

– иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Нежновского сельского поселения в отношении использования его территории, а также судебных органов – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки на данной территории.

Статья 4. 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.

2. Администрация МО «Нежновское сельское поселение» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) опубликования Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

2) размещения Правил в сети «Интернет» на официальном сайте МО «Нежновское сельское поселение»;

3) открытой продажи их копий;

4) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав картографических и иных материалов в органе администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в Нежновском сельском поселении.

5) предоставления органом администрации МО «Нежновское сельское поселение» уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам на платной основе выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов и устанавливается нормативным правовым актом Главы МО «Нежновское сельское поселение».

3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории поселения в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

Статья 5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1.Настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные правовые акты регулируют:

1) обращения физических и юридических лиц в администрацию МО «Нежновское сельское поселение» с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и осуществления действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава

государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

2) обращения Главы МО «Нежновское сельское поселение» к Главе муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» с заявлением о подготовке, формировании и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, о проведении торгов (конкурсов, аукционов) о предоставлении земельного участка для строительства (реконструкции);

3) действия физических и юридических лиц, осуществляющих текущее использование земельных участков, иных объектов недвижимости, а также подготавливающих проектную документацию и осуществляющих в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

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

2. 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.

Если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), или объединение земельных участков в один земельный участок, или изменение общей границы земельных участков подготовка документации по планировке территории не требуется. В этом случае осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

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

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие 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.

3. Контроль над соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством согласования местного правового акта, утверждающего землеустроительную документацию.

Статья 6 Вступление в силу Правил и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правонарушениям

1. Объекты недвижимости, поименованные в списке основных видов разрешённого использования, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

2. Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной среды. Применительно к этим объектам постановлением главы администрации МО «Нежновское сельское поселение» устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами.

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

4. Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

6. Не соответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости может быть изменен только на вид использования, предусмотренный настоящими Правилами для территориальной зоны, в границах которой расположен такой объект.

7. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 настоящей статьи Правил, фиксируется в документах учёта недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

8. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты поселения по вопросам землепользования и застройки в отношении отдельных частей территории д. Луизино применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил

Ответственность за нарушение градостроительного законодательства, за нарушение настоящих Правил несут юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации. За нарушение градостроительного законодательства и настоящих Правил как за нарушение других, связанных с ними правовых актов, виновные привлекаются к дисциплинарной, административной ответственности, а в отдельных случаях, предусмотренных законом – к уголовной ответственности. Юридические и физические лица обязаны в полном объеме возместить вред, причиненный ими в результате совершения градостроительных и земельных нарушений. Порядок возмещения вреда определяется законодательством Российской Федерации.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 8. Органы местного самоуправления сельского поселения и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1. Структуру органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение» составляют:

- Совет депутатов МО «Нежновское сельское поселение» муниципального образования "Кинкисеппский муниципальный район" (Совет депутатов);

- Глава МО «Нежновское сельское поселение» » муниципального образования "Кинкисеппский муниципальный район" (Глава поселения);

- Глава администрации МО «Нежновское сельское поселение» » муниципального образования "Кинкисеппский муниципальный район" (Глава администрации).

2. К полномочиям органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Уставом МО «Нежновское сельское поселение» » муниципального образования "Кинкисеппский муниципальный район", в области градостроительной деятельности относятся:

1) утверждение генерального плана сельского поселения;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

3) утверждение правил землепользования и застройки поселения;

4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселения документации по планировке территории,

5) выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении муниципального строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенных на территории поселения;

6) резервирование земель и изъятие, в том числе выкупа, земельных участков в границах поселения дл муниципальных нужд.

7) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

3. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район»;

2) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципального района документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Совета депутатов МО «Нежновское сельское поселение» входит:

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки;

- принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- другие обязанности в соответствии с законодательством.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности главы администрации МО «Нежновское сельское поселение»:

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства, а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила;

- другие обязанности в соответствии с законодательством.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации МО «Нежновское сельское поселение» входит:

- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;

- согласование документации по планировке территории, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие законодательству, настоящим Правилам и техническим регламентам;

- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

- предоставление комиссии по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) заключений по вопросам ее деятельности;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

- организация и проведение публичных слушаний при рассмотрении градостроительной документации по планировке территории;

- ведение Карты градостроительного зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

- подготовка для Собрания депутатов, главы сельского поселения регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- осуществление контроля за использованием и охраной земель;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования « Кингисеппский муниципальный район» входит:

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

- предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных с 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.

8. 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.

9. Положения о комиссии по землепользованию и застройке

1) Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим консультативным органом при Главе МО «Нежновское сельское поселение».

Комиссия формируется на основании постановления Главы МО «Нежновское сельское поселение» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2) Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенном главой 3 настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации Главе МО «Нежновское сельское поселение» 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 МО «Нежновское сельское поселение»,

касающихся вопросов землепользования и застройки.

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 17 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

Статья 9. Выдача разрешений на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт орган администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Исключениями являются случаи, определенные частями 5 и 6 статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, когда разрешение на строительство выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области, органом местного самоуправления муниципального образования «Нежновское сельское поселение», уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения.

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

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

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

Комиссию по землепользованию и застройке.

6. Администрация МО «Нежновское сельское поселение» имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 10 Общие положения о предоставлении прав на земельные участки

1. Настоящая статья устанавливает порядок предоставления и передачи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и действующим законодательством.

2. Органы местного самоуправления МО «Кингисеппский муниципальный район» и (или) МО «Нежновское сельское поселение», в случае наделения их соответствующими полномочиями) в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах Нежновского сельского поселения землями, находящимися в муниципальной собственности, а также землями, государственная собственность на которые не разграничена.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

4. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Ленинградской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кингисеппского муниципального района, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение».

5. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления Кингисепского муниципального района.

6. Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности МО «Нежновское сельское поселение», осуществляют органы местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение».

Первичное предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется в аренду на три года, а в остальных случаях на период нормативных сроков строительства согласно проектной документации.

7. Порядок предоставления гражданам и предпринимателям земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей не связанных со строительством:

1) Граждане, или юридические лица, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования, в котором должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

2) Орган местного самоуправления на основании заявления с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

3) Орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

4) Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного решения.

8. Нормы предоставления земельных участков

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами Ленинградской области,

Областными законами Ленинградской области 29 октября 2003 года N 83-оз и от 06.11.2008 № 118-оз установлены следующие предельные (минимальные и

максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель:

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства: минимальный размер - 1 гектар, максимальный размер - 50 гектаров;

- для садоводства: минимальный размер - 0,05 гектара, максимальный размер - 0,12 гектара;

- для дачного строительства: минимальный размер - 0,05 гектара, максимальный размер - 0,20 гектара;

- для ведения огородничества: минимальный размер - 0,01 гектара, максимальный размер - 0,10 гектара;

- для ведения животноводства: минимальный размер - 0,01 гектара, максимальный размер - 5,0 гектара.

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 0,99 гектара.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Площадь земельных участков, находящихся в фактическом пользовании граждан с расположенными на них индивидуальными жилыми домами на праве собственности, принимается по фактически сложившемуся землепользованию с учетом косвенно подтверждающих его площадь документов.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, дачного строительства, личного подсобного хозяйства, определяются согласно данным таблицы № 1.

Таблица № 1 – Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков предоставляемых гражданам из земель, находящихся в муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в сельских поселениях МО "Кингисеппский муниципальный район".

№ п/п	Целевое назначение земель	Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам, га	
		минимальные	Максимальные/максимальные, предоставляемые в собственность бесплатно
	Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)	0,04	0,20 /0,20
3	Для ведения личного подсобного хозяйства	0,10	0,50/0,50

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

1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным законодательством, гражданским законодательством, законодательством Ленинградской области настоящими Правилами, иными местными нормативными правовыми актами.

2. Земельные участки на территории МО «Нежновское сельское поселение» могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральным планом, документами территориального планирования, документацией по планировке, настоящими Правилами землепользования и застройки.

3. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, при одновременном существовании следующих условий:

1) наличия соответствующих муниципальных нужд;

2) отсутствия других возможностей реализации муниципальных нужд.

4. Муниципальными нуждами МО «Нежновское сельское поселение», которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- необходимость строительства объектов общего пользования, инженерно-транспортной и социально - культурной инфраструктуры в соответствии с утвержденной документацией по планировке;

- подтвержденная решением Совета депутатов МО «Нежновское сельское поселение» необходимость реконструкции территорий, застроенных аварийным и ветхим фондом, при условии компенсации изымаемого земельного участка на основе соглашений

между администрацией МО «Нежновское сельское поселение» и владельцами недвижимости.

5. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных и муниципальных нужд осуществляется после:

1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков или возмещения рыночной стоимости;

2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

3) возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

6. В случае, если земельный участок изымается у собственника, землевладельца, землепользователя для государственных и муниципальных нужд путем выкупа, то выкуп земельных участков осуществляет муниципальное образование, а решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд принимается органами исполнительной власти Ленинградской области.

7. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником, землевладельцем, землепользователем такого уведомления допускается только с его согласия.

8. Решение государственного органа об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник, землевладелец, землепользователь земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Выкуп для государственных и муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника, землевладельца, землепользователя.

9. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка, подлежащего изъятию для государственных и муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым

строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

10. Выкупная цена, сроки и другие условия выкупа земельного участка определяются соглашением с собственником, землевладельцем, землепользователем участка. Соглашение включает обязательство администрации МО «Нежновское сельское поселение» уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

11. При определении выкупной цены, в нее включаются рыночная стоимость земельного участка (если не предоставлен земельный участок взамен изымаемого) и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику землевладельцу, землепользователю изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Статья 12. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов

1. Публичные сервитуты устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основании документов территориального планирования, документации по планировке и в соответствии с настоящими Правилами в случаях, если это определено государственными или общественными интересами, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Установление публичных сервитутов осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

Публичные сервитуты на территории Нежновского сельского поселения могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- проведения дренажных работ на земельном участке;

- забора воды;

- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

- свободного доступа к прибрежной полосе.

2. Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

- проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;

- прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;

- применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;

других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

5. Сервитут может быть срочным или постоянным.

6. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Границы действия публичных сервитутов обозначаются на кадастровых паспортах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

7. Порядок установления публичных сервитутов осуществляется в соответствии с Положением о порядке установления публичных сервитутов.

Глава 3 Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 13. Общие положения о планировке территории

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

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

– проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

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

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

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

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции/

Статья 14 Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение» по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается главой МО «Нежновское сельское поселение» путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия органа администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченного в области градостроительной деятельности, по обеспечению подготовки документации.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте МО «Нежновское сельское поселение» в сети "Интернет".

3. В течение месяца со дня опубликования постановления Главы МО "Нежновское сельское поселение" о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган администрации МО «Нежновское

сельское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности, свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органом администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченным в области градостроительной деятельности, самостоятельно, либо исполнителем документации по планировке территории на основании государственного или муниципального контракта, заключенного с администрацией МО «Нежновское сельское поселение» по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи.

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

6. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории осуществляется на конкурсной основе специально уполномоченным органом администрации МО «Нежновское сельское поселение» в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение».

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

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

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

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

11. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» при наличии согласия органов местного МО «Нежновское сельское поселение» вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Ленинградской области, документами

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

Статья 15 Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. На основании п. 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Нежновское сельское поселение»

осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов. Изменение вида разрешенного использования земельного участка в рамках категории земель относится к ведению Главы МО «Нежновское сельское поселение».

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Нежновское сельское поселение» может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

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

- правообладателем направлено в администрацию МО «Нежновское сельское поселение» уведомление о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. 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.

Глава 4 Порядок применения Правил и внесения в них изменений

Статья 16 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка осуществляется в порядке, установленным статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Физическое или юридическое лицо направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит

обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с порядком, установленным настоящей статьей.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется в соответствии с настоящими Правилами и не может быть более одного месяца.

7. 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 сельского поселения.

8. На основании указанных в п. 7 настоящей статьи Глава МО «Нежновское сельское поселение» в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 17. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых 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. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

Статья 18 Общий порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения Главой администрации МО «Нежновское сельское поселение» вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования.

2. Основания для внесения изменений

2.1 Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Главы МО «Нежновское сельское поселение», принятое на основании обращений и заявлений органов государственной власти, органов местного

самоуправления, физических или юридических лиц, в связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации, Ленинградской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства по экологическим условиям, при выявления на территории сельского поселения объектов культурного наследия и т.д.).

2.2 Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами ограничения:

а) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

б) приводят к значительному снижению стоимости объектов недвижимости;

в) препятствуют осуществлению общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.

2.3 Настоящие Правила могут быть изменены по иным, основанным на действующем законодательстве, основаниям по инициативе органов государственной власти или органов местного самоуправления.

3. Порядок изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

3.1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются заинтересованным лицом Главе МО «Нежновское сельское поселение». Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

3.2 Предложение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии, который организует рассмотрение предложения посредством проведения публичных слушаний в порядке и сроки, определенными настоящими Правилами.

3.3 Комиссия осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением и по результатам публичных слушаний изменений в Правила или об отклонении данного предложения с указанием причин.

3.4 Подготовленное по итогам публичных слушаний заключение Комиссии направляются Главе администрации МО «Нежновское сельское поселение» для принятия решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

3.5 Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта

о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

3.6 В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, Глава администрации МО «Нежновское сельское поселение» направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.

3.7 Решение о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в средствах массовой информации. Дополнения и изменения Правил вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства федерального значения

1. Основанием для размещения объектов капитального строительства федерального значения является:

1) решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для федеральных государственных нужд за счет средств федерального бюджета на соответствующий год;

2) решение органа государственной власти Российской Федерации о разработке, утверждении и финансировании инвестиционных проектов, осуществляемых Российской Федерацией совместно с иностранными государствами, а также инвестиционных проектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета;

3) включение объектов недвижимости в перечень строек и объектов технического перевооружения для федеральных государственных нужд на соответствующий год, утверждаемый Правительством Российской Федерации, или решение Правительства Российской Федерации о строительстве объекта недвижимости федерального значения и о подготовке документов для получения разрешения (специального разрешения) на строительство;

4) решение, зафиксированное в протоколе комиссии по инвестиционным конкурсам при Министерстве экономического развития и торговли Российской Федерации, о признании инвестиционного проекта победителем конкурса по вновь начинаемым стройкам и объектам, финансируемым за счет средств бюджета развития Российской Федерации на конкурсной, возвратной, срочной и платной основе.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением, реконструкцией объектов капитального строительства федерального значения направляются в Комиссию в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности размещения или эффективного использования объектов капитального строительства федерального значения.

К заявлению прилагаются:

- документ, удостоверяющий право инвестора, заказчика (застройщика) на земельный участок (в случае если земельный участок был ранее предоставлен инвестору, заказчику (застройщику);
- положительные заключения специально уполномоченных органов в области государственных экспертиз в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- утвержденная проектно - сметная документация (обоснование инвестиций);
- лицензия заказчика (застройщика) или иные документы на осуществление строительной деятельности в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

4. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства федерального значения и соответствующим изменением границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению выбора земельного участка, предварительному согласованию места размещения объекта капитального строительства и подготовки документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

5. Глава сельского поселения не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации МО «Нежновское сельское поселение» в сети «Интернет».

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17 настоящих Правил.

6. Выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства федерального значения осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. При подготовке документации по планировке территории в соответствии с принятым решением о подготовке проекта о внесении изменений в Правила может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства регионального значения

1. Основанием для размещения объектов капитального строительства регионального значения является решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для региональных нужд за счет средств бюджета Ленинградской области на соответствующий год.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением, реконструкцией объектов капитального строительства регионального значения направляются в Комиссию в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности размещения или эффективного использования объектов капитального строительства регионального значения.

К заявлению прилагаются:

- документ, удостоверяющий право инвестора, заказчика (застройщика) на земельный участок (в случае если земельный участок был ранее предоставлен инвестору, заказчику (застройщику);

- положительные заключения специально уполномоченных органов в области государственных экспертиз, в случаях предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- положительное заключение уполномоченного в вопросах архитектуры и строительства исполнительного органа государственного власти Ленинградской области о возможности размещения объектов капитального строительства регионального значения на заявленном земельном участке;

- утвержденная проектно - сметная документация (обоснование инвестиций);

- лицензия заказчика (застройщика) или иные документы на осуществление строительной деятельности в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

4. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства регионального значения и соответствующем изменении границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению выбора земельного участка, предварительному согласованию места размещения объекта капитального строительства и подготовке документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

В случае, если предполагаемое размещение объекта капитального строительства регионального значения не предусмотрено в Генеральном плане, решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила должно содержать требование, в соответствии с

которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению внесения изменений в Генеральный план.

5. Глава сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО «Нежновское сельское поселение» и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Внесение изменений в Генеральный план осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18 настоящих Правил.

7. Выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства регионального значения осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. При подготовке документации по планировке территории в соответствии с принятым решением о подготовке проекта о внесении изменений в Правила может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила в случае выявления на территории МО «Нежновское сельское поселение» объектов культурного наследия

1. Предложения о внесении изменений в Правила, связанные с выявлением объектов культурного наследия, направляются уполномоченным органом Ленинградской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия в Комиссию в форме заявления, содержащего обоснование необходимости формирования зоны с особыми условиями использования территории, в целях охраны вновь выявленных объектов культурного наследия и внесения соответствующих изменений в Правила. К заявлению прилагаются следующие документы:

- копия паспорта выявленного объекта культурного наследия, зарегистрированного в списках вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, до решения вопроса о принятии его на государственный кадастровый учет как памятника истории и культуры, в соответствии с пунктом 14 Инструкции «О порядке учета, обеспечения сохранности, содержания,

использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры», утвержденный приказом Министерства культуры СССР от 13.05.1986 № 203;

- заключение государственной экспертизы о возможности признания вновь выявленного объекта объектом культурного наследия;

- схему границ территории выявленного объекта культурного наследия

- карты-схемы границ охранных зон выявленного объекта культурного наследия

- иные предусмотренные законодательством документы.

2. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения в уполномоченный орган Ленинградской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению внесения изменений в Правила.

3. Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в. МО «Нежновское сельское поселение»

4. Изменения, внесенные в Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО «Нежновское сельское поселение», а также размещаются на официальном сайте муниципального образования.

5. Внесение изменений в Генеральный план осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации сельского поселения

1. Предложения о внесении изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной Главой Администрации

сельского поселения, направляются в Комиссию в форме заявления, содержащего обоснование необходимости внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

2. К заявлению прилагается перечень сведений, содержащих характеристики и количественные показатели предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон, а также материалы утвержденной документации по планировке территории.

3. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила, в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

4. В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы в органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории сельского поселения по вопросам, отнесенным к их компетенции. Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

5. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения.

6. Глава МО «Нежновское сельское поселение» не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования

7. Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении.

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила по заявлениям физических или юридических лиц

1. Физические или юридические лица вправе обратиться в Комиссию с предложением о внесении изменений в Правила в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для строительства земельном участке направляются в Комиссию в форме заявления.

К заявлению о внесении изменений в Правила, связанных с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для застройки земельном участке, прилагается схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.), общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), 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.

3. Предложения о внесении изменений в Правила, связанных с реконструкцией объекта капитального строительства на застроенном земельном участке, направляются в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности эффективного использования недвижимости в рамках установленных ограничений или существенного снижения стоимости недвижимости, либо невозможности осуществления частных и общественных интересов в развитии конкретной территории или нанесении вреда этим интересам.

4. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

5. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям. Решение о подготовке проекта о внесении в Правила изменений, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства и о соответствующем изменении границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению выбора земельного участка, предварительному согласованию места размещения объекта капитального строительства и подготовке документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

6. Глава МО «Нежновское сельское поселение» не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования.

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18 настоящих правил.

7. Выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Глава 5 Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 24. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Положение о проведении публичных слушаний на территории сельского поселения (далее - Положение) определяет порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам правовых актов органов местного самоуправления администрации сельского поселения, в том числе по внесению в них изменений. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Нежновское сельское поселение», нормативными правовыми актами МО «Нежновское сельское поселение», настоящими Правилами.

1. Публичные слушания проводятся в целях:

- информирования общественности и органов местного самоуправления муниципального образования о фактах и существующих мнениях по обсуждаемой теме;

- выявления общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;

- осуществления связи-диалога органов местного самоуправления с общественностью муниципального образования;

- подготовки предложений и рекомендаций по обсуждаемому вопросу;

- учета мнения общественности при принятии решений органами местного самоуправления муниципального образования.

2. Правом на участие в публичных слушаниях обладает любой гражданин Российской Федерации, постоянно проживающий на территории МО «Нежновское сельское поселение», достигший на день проведения слушаний 18 лет. Участниками публичных слушаний могут стать общественные объединения граждан, осуществляющие свою деятельность на территории сельского поселения, средства массовой информации.

Участие в публичных слушаниях осуществляется исключительно на добровольной основе.

3. Орган администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченный

в области градостроительной деятельности перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования и выдает соответствующее заключение.

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

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

а) Комиссия по землепользованию и застройке МО «Нежновское сельское поселение»;

б) орган Администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности – в случаях, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

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

б) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение» в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

9. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не

влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

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

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

12. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение», физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующих обсуждения на публичных слушаниях.

Статья 25. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

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

2. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания проводятся по инициативе жителей, Собрания депутатов МО «Нежновское сельское поселение», Главы сельского поселения.

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

5. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Собрания депутатов МО «Нежновское сельское поселение», назначаются Советом депутатов, а по инициативе Главы сельского поселения – Главой поселения.

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

а) формулировка вопроса (наименование проекта муниципального правового акта), выносимого на публичные слушания;

б) дата, время, место проведения публичных слушаний;

в) инициатор проведения публичных слушаний;

г) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

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

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

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

а) знакомит заинтересованных лиц с документами по вопросу публичных слушаний (проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, проект планировки территории и т.д.);

б) 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;

в) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в

публичных слушаниях;

г) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учетом поступивших предложений.

10. Действия, указанные в пункте а) части 9 настоящей статьи, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.

12. Все поступившие документы и изменения регистрируются в протоколе публичных слушаний или оформляются в виде приложений к нему. Протокол публикуется на официальном сайте МО «Нежновское сельское поселение» и предъявляется для ознакомления любым заинтересованным лицам.

13. Результаты публичных слушаний оформляются заключением.

14. Заключение и протокол публичных слушаний направляются главе сельского поселения или в орган местного самоуправления для принятия решения (постановления).

15. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

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

17.Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров:

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

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

Луизино Нежновского сельского поселения.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

3) Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

ЧАСТЬ II Карта Градостроительного зонирования

Статья 26. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

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

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

- возможность сочетания в одной территориальной зоне различных видов планируемого использования земельных участков;

- учет функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом МО «Нежновское сельское поселение» применительно к населенному пункту д. Луизино;

- учёт существующего землепользования;

- планируемое изменение границ населенного пункта;

- при размещении объектов капитального строительства не должна допускаться возможность причинения вреда объектам недвижимости, расположенным на смежных земельных участках и возможность ухудшения условий жизнедеятельности населения.

3. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации. В соответствии с требованиями указанного документа предусматривается 9 основных видов территориальных зон: жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного

назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон. Список территориальных зон не является закрытым – могут образовываться дополнительные зоны.

В границах д. Луизино МО "Нежновское сельское поселение" выделяются следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- транспортной и инженерной инфраструктуры,
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения.

В сельских населенных пунктах допускается с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования совмещение жилой зоны и зоны личного подсобного хозяйства.

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования и предназначенных для размещения линейных объектов.

Статья 27. Карта градостроительного зонирования

1. В составе настоящих Правил выполнена карта градостроительного зонирования в масштабе 1:2000 для территории населенного пункта д. Луизино, на которой отображены территориальные зоны. Для территориальных зон Правилами установлены градостроительные регламенты, и территории, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территории.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

- иным границам.

3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Статья 28. Карта зон с особыми условиями использования территории

На карте зон с особыми условиями использования территории отображены границы зон ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, нормативному режиму хозяйственной деятельности.

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

- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов;
- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- охранные зоны транспортных коммуникаций;
- охранные зоны инженерных коммуникаций.

Статья 29. Порядок ведения карты градостроительного зонирования

1. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение внесенных в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется администрацией МО «Нежновское сельское поселение».

2. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация МО «Нежновское сельское поселение» в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

Часть III Градостроительные регламенты

Статья 30. Перечень территориальных зон, установленных для д. Луизино Нежновского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области

Типы зон	Код	Виды зон
Жилые зоны	Ж-1	Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами и ведения личного подсобного хозяйства
	Ж-2	Зона индивидуальной жилой застройки
Общественно-деловая зона	ОД-1	Локальная общественно-деловая зона
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	ИТ-1	Зона объектов транспортной инфраструктуры
Рекреационные зоны	Р-1	Зона зелёных насаждений общего пользования
	Р-2	Зона размещения объектов инфраструктуры сельского туризма и рекреации
Зоны сельскохозяйственного использования	СХ-1	Зона ведения личного подсобного хозяйства
Зоны специального назначения	СП-2	Зона зеленых насаждений специального назначения

Статья. 31. Градостроительные регламенты территориальных зон

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, который должен соблюдаться в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

3. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) *основные виды разрешенного использования*, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

2) *условно разрешенные виды использования*, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними.

5. Для всех основных и условно разрешенных видов использования *вспомогательными видами разрешенного использования,* даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышающие водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары);

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

6) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;

7) иные показатели.

7. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования.

8. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенных на соответствующих картах, регламенты использования территорий применяются с учетом соответствующих ограничений.

9. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) занятых линейными объектами.

10. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации градостроительные регламенты не разрабатываются на территории, занятые сельскохозяйственными угодьями, землями лесного фонда, особо охраняемыми природными территориями, а также территориями объектов культурного наследия. Такие территории на карте градостроительного зонирования д. Луизино Нежновского сельского поселения отображены как территории (зоны), на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.

11. Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 32 настоящих Правил, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством

Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 31.1 Градостроительный регламент смешанной зоны индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства Ж-1

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками и размещения земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно локального значения, культовых зданий, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

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

№	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 Ж-1		
1	Индивидуальное жилищное строительство (индивидуальная одноквартирная усадебная застройка с участками), в т.ч. индивидуальные жилые дома с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.).	1. Минимальная площадь участка для индивидуального жилищного строительства 0,04 га; Максимальная площадь участка для индивидуального жилищного строительств– 0,20 га. 2. Максимальный процент застройки земельного участка: - 30 % при площади земельного участка 0,04-0,09 га; - 20 % при площади земельного участка 0, 1 и более га. 3. Минимальная площадь земельного участка для личного подсобного хозяйства 0,1 га; Максимальная площадь участка для личного подсобного хозяйства 0,5 га. 4. Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц 5 м; от красной линии проездов – 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании. 5. Минимальные противопожарные расстояния:

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		- между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) 6 м. 6. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. 7. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее: - от жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м; - от стволов высокорослых деревьев – 4 м; - от стволов среднерослых деревьев – 2 м; - от кустарника – 1 м. 8. Предельное количество этажей здания – 3, предельная допустимая высота здания 12 м. 9. Максимальная высота вспомогательных сооружений 3,5 м (1 этаж). 10. Максимально допустимая высота ограждений 1,8 м.
2	Хозяйственные постройки для хранения инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд	1.Предусматриваются на приусадебных участках, но не далее, чем 100 м от входа в дом. 2. Предельное количество этажей – 2
3	Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, домашних животных. Теплицы и оранжереи. Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод). Стационарные пасеки.	1. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 0,99 га. 2.Минимальный размер участка для содержания скота и птицы - 0,1 га. 3. Для садоводства: минимальный размер земельного участка - 0,05 га, максимальный размер - 0,12 га. 4. Постройки для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений: одиночные или двойные - не менее 15 м; до 8 блоков - не менее 25 м; свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м. Хозяйственные постройки должны содержать

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		не более 30 блоков. 5. Минимальное расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев - 50 м. 6 .Расстояние между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» 7. Минимальные расстояния до пасеки (ульев) на территории населенных пунктов 10 м от границ соседнего земельного участка и 50 м от жилых помещений. Минимальная высота ограждения территория пасеки (ульев) - 2 м. 8. Минимальное расстояние до пасеки (ульев) от учреждений здравоохранения, образования, детских учреждений, учреждений культуры, других общественных мест, дорог и скотопрогонов, обеспечивающих безопасность людей и животных - 250 м. 9. Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, звероферм) до 50 голов – санитарно-защитная зона - 50 м.
4	Коллективные овощехранилища закрытого типа. Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и др.	Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна, материальные склады – санитарно-защитная зона - 50 м.
5	Ведение сельского хозяйства	Предельные размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства: минимальный размер – 0,1 га; максимальный размер – 0,5 га.
6	Объекты розничной торговли	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Допускается размещать объекты розничной торговли торговой площадью до 150 м^2. 3. Минимальный отступ отдельно стоящего объекта торговли от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании. 4. Предельное количество этажей – 2. 5. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		красным линиям квартала (микрорайона). 6. Разрешается размещение учреждений, встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м^2.
Условно разрешенные виды использования зоны Ж-1		
1	Ведение садоводства и дачного хозяйства	1.Минимальный размер земельного участка– 0,02 га; - Максимальный размер земельного участка– 0,15 га. 2. Возведение капитальных зданий, строений и сооружений осуществляется в соответствии с требованиями к строительству индивидуальных жилых домов усадебного типа.
2	Объекты бытового обслуживания, (приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту, пошивочные ателье и мастерские до 100 м^2 общей площади).	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
3	Предприятия общественного питания	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
4	Гостиницы, гостевые дома	1.Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Минимальный отступ гостиницы от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 2.
5	Культовые здания	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами 2. Минимальный отступ от красной линии 3 м.
Вспомогательные виды разрешённого использования зоны Ж-1		

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1. Удельные размеры площадок 0,7 $м^2$/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 12 м.
3	Площадки для отдыха взрослых	1. Удельные размеры площадок 0,1 $м^2$/чел. 2. Минимальное расстояние от окон жилых и общественных зданий –10 м.
4	Площадки для хозяйственных целей и выгула собак	1.Хозяйственные площадки предусматриваются на придомовых (приквартирных) участках, но не далее чем 100 м от входа в дом. 2. Удельные размеры площадок 0,3 $м^2$/чел. 3. Минимальное расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – 20 м. 4. Минимальное расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – 40 м.
5	Площадки для мусоросборников	Размещаются из расчета 1 контейнер на 10 домов
6	Объекты пожарной охраны (пожарные водоемы, гидранты, резервуары и т.п.)	1. К пожарным водоемам следует устраивать подъезды для забора воды с площадками размером не менее 12×12 м. 2. Места расположения и количество подъездов принимается по согласованию с органами Государственного пожарного надзора из расчета обеспечения расхода воды на наружное пожаротушение объектов, расположенных в радиусе не более 200 м от водоема.
7	Площадки для временной стоянки автотранспорта (гостевые автостоянки)	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля 25 $м^2$
8	Пункты охраны общественного порядка	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.

Статья 31.2 Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2

Зона для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на застроенных территориях, либо подлежащих застройке, преимущественно индивидуальными жилыми домами и сопутствующими видами использования - объектами социально-культурного и бытового назначения.

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

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

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж-2

№	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 Ж-2		

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Индивидуальное жилищное строительство (индивидуальная одноквартирная усадебная застройка с участками)	1. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из земель, находящихся в муниципальной собственности для индивидуального жилищного строительства: - минимальный размер – 0,04 га; - максимальный размер – 0,20 га. 2. Максимальный процент застройки земельного участка: - 30 % при площади земельного участка 0,04-0,09 га; - 20 % при площади земельного участка 0, 1 и более га. 3. Отступ от красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании. 4.Минимальные противопожарные расстояния: - между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) 6 м. 5. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. 6. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек 1 м; - от стволов высокорослых деревьев – 4 м; - от стволов среднерослых деревьев – 2 м; - от кустарника – 1 м. 7. Предельное количество этажей здания – 3, предельная допустимая высота здания - 12 м. 8.Максимальная высота вспомогательных сооружений 3,5 м (1 этаж) 9. Максимально допустимая высота ограждений земельного участка 1,8 м.
2	Индивидуальные жилые дома с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.).	

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
3	Хозяйственные постройки	1.Предусматриваются на приусадебных участках, но не далее чем 100 м от входа в дом. 2. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от постройки для содержания скота и птицы 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек 1 м; 3.Предельное количество этажей – 2
4	Учреждения детского дошкольного образования	1. Размеры земельных участков определяются по расчету в зависимости от вместимости в соответствии с СанПиН 2.4.1.2660-10. 2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от красных линий: - 25 м, на участках, удалённых от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок, на расстоянии, обеспечивающем уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. 3. Предельное количество этажей - 2 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка не нормируется. 5. Минимальная площадь озеленения земельного участка объекта детского дошкольного образования - 50 %. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10%.
5	Объекты розничной торговли и общественного питания	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Допускается размещать объекты розничной торговли торговой площадью до 150 м^2. Объекты общественного питания - до посадочных 20 мест. 3. Минимальный отступ отдельно стоящего объекта торговли от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании. 4. Предельное количество этажей – 2. 5. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		красным линиям квартала (микрорайона). 6. Разрешается размещение учреждений, встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м^2.
6	Зеленые насаждения (скверы, бульвары)	Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Условно разрешенные виды использования зоны Ж-2		
1	Блокированная застройка до 3-х этажей	1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: - размер земельного участка на одну квартиру 60-100 м^2 (без площади застройки), при застройке блокированного типа на новых территориях; - размер земельного участка на одну квартиру 30-60 м^2 (без площади застройки), при застройке блокированного и секционного типа в условиях реконструкции. 2. Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома - 5 м; от красной линии проездов –3 м. В условиях реконструкции сложившейся застройки допускается размещать жилые дома без отступа от красных линий при соответствующем обосновании. 3. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м. 4. Предельное количество этажей – 3. 5. Максимальный процент застройки – 30%.
2	Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения.	1. Минимальный отступ от отдельно стоящего объекта до красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 2. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 3.Предельные параметры строительства или реконструкции объектов капитального

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		строительства – не более 150,0 м^2 общей площади объекта .
3	Фельдшерско-акушерские пункты с аптечными киосками	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
4	Гостиницы, гостевые дома	1.Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 2.
5	Культовые здания	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами 2. Минимальный отступ здания от красной линии - 3 м.
Вспомогательные виды разрешённого использования зоны Ж-2		
1	Объекты инженерно-технического обеспечения	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1. Удельные размеры площадок 0,7 м^2/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 12 м.
2	Площадки для отдыха взрослых	1. Удельные размеры площадок 0,1 м^2/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10 м.
3	Спортивные площадки	
4	Площадки для хозяйственных целей и выгула собак	1.Хозяйственные площадки предусматриваются на придомовых участках, но не далее чем 100 м от входа в дом. 2. Удельные размеры площадок 0,3 м^2/чел.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		3. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м 4. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.
5	Площадки для мусоросборников,	Размещаются из расчета 1 контейнер на 10 домов
6	Объекты пожарной охраны (пожарные водоемы, гидранты, резервуары и т.п.)	1. К пожарным водоемам следует устраивать подъезды для забора воды с площадками размером не менее 12×12 м. 2.Места расположения и количество подъездов принимается по согласованию с органами Государственного пожарного надзора из расчета обеспечения расхода воды на наружное пожаротушение объектов, расположенных в радиусе не более 200 м от водоема.
7	Гаражи	1.Гаражи для хранения индивидуального автотранспорта размещаются в пределах отведенного земельного участка. 2.Максимальная этажность – 2
8	Площадки для временной стоянки автотранспорта (гостевые автостоянки)	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 $м^2$
9	Пункты охраны общественного порядка	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами. 2. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).

Статья 31.3. Градостроительный регламент локальной общественно-деловой зоны ОД-1

Зона объектов обслуживания сельского населения выделена для создания правовых условий формирования объектов местного значения, связанных с удовлетворением каждодневных потребностей населения в обслуживании при наличии жилых функций и при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

№	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 ОД-1		
1	Магазины, ярмарки, выставки товаров, службы оформления заказов торговли по образцам	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 2.
2	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	1.Параметры застройки определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
3	Офисы, конторы различных коммерческих организаций, фирм, компаний. Отделение банка Отделение связи	1. Предельные размеры земельного участка принимаются под конкретные объекты общественного назначения в соответствии с заданием на проектирование 2. Здания следует размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3 Отступ застройки от границ смежных земельных участков – 6 м с учетом с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов.
4	Фельдшерско-акушерские пункты	1. Размеры земельных участков, особенности

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	с аптечными киосками	размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
Условно разрешенные виды использования зоны ОД-1		
1.	Индивидуальные жилые дома с местами приложения труда в области обслуживания населения	1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: - минимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 0,04 га; - максимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов– 0,20 га. 2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м; - от стволов высокорослых деревьев – 4 м; - от стволов среднерослых деревьев – 2 м; - от кустарника – 1 м. 4. Минимальные противопожарные расстояния: - между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами); для индивидуальных жилых домов указанное расстояние должно быть не менее 6 м. 5. Предельное количество этажей – 3.
2	Культовые здания	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Храмы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании.
3	Гостиницы	1. Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с Региональными

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Минимальный отступ от красной линии 6 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 3.
Вспомогательные виды разрешённого использования зоны ОД-1		
1.	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области
2	Автостоянки для легковых автомобилей	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. На территории общественно-деловой застройки допускается размещать объекты с обязательным соблюдением режима санитарно-защитных зон.
3	Малые предприятия, в том числе совмещающие обслуживание и производство услуг	1. Параметры застройки определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами. 2. Санитарно-защитная зона не должна превышать 50 м.
4	Опорный пункт охраны общественного порядка	Размеры земельного участка особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с заданием на проектирование
5	Объекты пожарной охраны (пожарные водоемы, гидранты, резервуары и т.п.)	1. К пожарным водоемам следует устраивать подъезды для забора воды с площадками размером не менее 12×12 м. 2. Места расположения и количество подъездов принимается по согласованию с органами Государственного пожарного надзора из расчета обеспечения расхода воды на наружное пожаротушение объектов, расположенных в радиусе не более 200 м от водоема.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
6.	Зеленые насаждения ограниченного пользования	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

Статья 31.4. Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Зона озеленения общего пользования должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

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

№	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 Р-1		

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Зелёные насаждения общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) и естественные природные ландшафты	1. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 %. 2. Существующие в границах населённого пункта лесные массивы относятся к озелененным территориям общего пользования. 3. Озелененные территории общего пользования (парки, сады, скверы) должны составлять не менее 9,6 м^2 /чел.. 4 Параметры соотношения элементов зоны зеленых насаждений: Скверы: общая площадь от 0,5 до 2,0 га; Территории зеленых насаждений и водоемов 60-80% от общей площади ; Аллеи, дорожки, площадки – 40-20%; Здания и сооружения – запрещены, за исключением мемориалов и временных объектов сезонной торговли.
2	Спортивные и игровые площадки для детей	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры устанавливаются в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» и региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Спортивные площадки, пешеходные и велосипедные дорожки.	
4	Площадки для отдыха	
Условно разрешенные виды использования зоны Р-1		
1	Летние театры, эстрады, аттракционы	1.Предельная максимальная высота зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка - 8 м; высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается. 2. Площадь застройки не должна превышать 7 % территории парка.
2	Предприятия общественного питания, площадью до 100 кв.м. торгового зала	
3	Временные павильоны для розничной торговли и общественного питания	
4	Пункты проката спортивного инвентаря	
Вспомогательные виды использования зоны Р-1		
1.	Дорожно- тропиночная сеть	По заданию на проектирование
2	Площадки для временного хранения велосипедов	Размеры земельных участков на одно место для велосипедов - 0,9 м^2.
3	Площадки для сбора мусора	Размеры земельных участков, особенности размещения определяются в соответствии с

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
4	Площадки для хозяйственных целей	действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

Статья 31.5. Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны размещения объектов инфраструктуры сельского туризма и рекреации Р-2

Зона предназначена для размещения объектов рекреационного назначения, совмещающих рекреационную деятельность и туризм с сельскохозяйственной деятельностью, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Р-2

№	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 Р-2		
1	Туристские гостиницы	1. Минимальный размер земельного участка из расчета 50 м^2/место. 2. Предельные параметры разрешенного строительства определяются по заданию на проектирование гостиницы.
2	Дома отдыха (пансионаты)	1. Минимальный размер земельного участка из расчета 130 м^2/место 2. Предельные параметры разрешенного строительства определяются по заданию на проектирование.
3	Туристские базы, охотничье-рыболовные базы	1. Минимальный размер земельного участка из расчета 65-80 м^2/место. 2. Предельные параметры разрешенного строительства определяются по заданию на проектирование.
4	Сельские гостевые дома (индивидуальные жилые дома пригодные для размещения граждан, прибывших в сельский населенный пункт с туристическими целями)	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003, СНиП 31-02-2001, СНиП 2.07.01-89*, а также статьи 31.2 настоящих Правил.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
5	Объекты инфраструктуры сельского туризма: конно-спортивные базы, рыбо-хозяйственные комплексы, рыбоводческие и звероводческие фермы, дома рыбака и охотника и другие аналогичные объекты.	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства принимаются по заданию на проектирование
6	Детские лагеря и оздоровительные учреждения	1. Размер земельного участка не менее 150-200 $м^2$/место. 2.Состав зданий и сооружений на территории детского оздоровительного учреждения определяется в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.4.1204-03. 3.Этажность зданий для проживания детей не должна превышать 2 этажей
7	Мотели, кемпинги	1.Минимальный размер земельного участка для мотеля из расчета 75-100 $м^2$ /место. 2. Минимальный размер земельного участка для кемпинга из расчета 150 $м^2$/место.
8	Пляжи общего пользования	1.Размер территории пляжа на 1 посетителя – 8 $м^2$., на 1 ребёнка - 4 $м^2$; 2.Минимальная протяжённость береговой полосы – 0,25 м на 1 посетителя.
Условно разрешенные виды использования зоны Р-2		
1	Предприятия торговли	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование.
2	Предприятия развлекательного характера	
3	Предприятия общественного питания	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование.
4	Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства	Размеры земельных участков, минимальный процент застройки, высота зданий и сооружений определяются в соответствии с заданием на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны Р-2		
1	Объекты инженерно-технического обеспечения: котельная с хранилищем топлива, сооружения водоснабжения, локальные очистные сооружения для автостоянок, ремонтные мастерские	Размеры земельных участков, минимальный процент застройки, высота зданий и сооружений определяются в соответствии с заданием на проектирование.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2	Площадки для хозяйственных целей и хозяйственные постройки;	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката.	
4	Пешеходные и велосипедные дорожки	В соответствии с заданием на проектирование
5	Открытые спортивные площадки, физкультурно-оздоровительные сооружения	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства принимаются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
6	Зеленые насаждения	Удельный вес озелененных территорий различного назначения не менее 40 %
7	Искусственные водоемы	Размеры земельных участков, особенности размещения определяются по заданию на проектирование
8	Автомобильные стоянки для посетителей	Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 $м^2$
9	Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.

Статья 31.6. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры ИТ-1

Территориальная зона предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры: автотранспортных предприятий, стоянок, парковки, автобусных остановок; конструктивных элементы дорожно-транспортных сооружений (павильоны на остановочных пунктах общественного транспорта и т.д.).

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

№	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 ИТ-1		
1	Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автомобильные мойки	1.Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта. 2. Размеры земельных участков АЗС и СТО принимаются согласно СНиП 2.07.01-89
2	Автозаправочные станции (АЗС) с объектами обслуживания (магазины, кафе)	
3	Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта	
4	Остановочные павильоны	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
5	Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
6	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 $м^2$, грузового - 40 $м^2$
Условно разрешенные виды использования зоны ИТ-1		
1.	Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 $м^2$ общей площади)	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны ИТ-1		
1.	Озеленение специального назначения	1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2.	Площадки для хозяйственных целей	определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования	

Статья 31.7. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования - зоны ведения личного подсобного хозяйства СХ-1

1. Зона сельскохозяйственного использовании предназначена для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, личного подсобного хозяйства.

2. Зона личного подсобного хозяйства СХ-1 выделена для реализации права граждан на ведение личного подсобного хозяйства. Зона личного подсобного хозяйства может формироваться самостоятельно или может совпадать с зоной индивидуальной усадебной застройки.

3. На земельном участке, выделенном для ведения личного подсобного хозяйства, допускается строительство жилого дома с необходимыми хозяйственными постройками.

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

№	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 СХ-1		
1	Ведение сельского хозяйства: 1) Выращивание картофеля и овощных культур. 2) Выращивание плодовых, ягодных культур, декоративных растений. 3) Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, домашних животных, хранения инвентаря, топлива и других	1. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 0,99 гектара. 2. Минимальный размер участка для содержания скота и птицы - 0,1 га 3. Для садоводства: минимальный размер - 0,05 га, максимальный размер - 0,12 га.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	хозяйственных нужд, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны 4) Теплицы и оранжереи. 5) Хозяйственные постройки для хранения инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд 6) Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод) 7) Стационарные пасеки	4. Хозяйственные постройки должны содержать не более 30 блоков. 5. Постройки для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений: одиночные или двойные - не менее 15 м; до 8 блоков - не менее 25 м; свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м. 6. Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев - не менее 50 м. 7. Расстояние между группами сараев принимается в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ « Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». 8. Стационарные пасеки размещаются на расстоянии не менее 1 км от животноводческих и птицеводческих строений, 5 км от предприятий кондитерской или химической промышленности. Ульи с пчелиными семьями размещаются на земельном участке на расстоянии не ближе, чем 10 м от его границы, в противном случае должны быть размещены на высоте не менее 2 м, либо отделены от соседнего земельного участка зданием, строением, сооружением, сплошным забором или густым кустарником высотой не менее, чем 2 м. 9. Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов – санитарно-защитная зона 50 м. 10. Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна, материальные склады – санитарно-защитная зона 50 м.
2	Индивидуальные одноквартирные жилые дома	1. Предельные размеры земельного участка: - минимальный размер земельного участка 0,04 га; - максимальный размер земельного участка 0,20 га. 2. Содержание скота и птицы допускается с размером участка не менее 0,1 га. 3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки. 4. . Минимальное расстояние до границы

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		соседнего земельного участка: - от жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м; - от стволов высокорослых деревьев – 4 м; - от стволов среднерослых деревьев – 2 м; - от кустарника – 1 м. 5. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности в соответствии с федеральным законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Расстояние от застройки до лесных массивов - не менее 15 метров. 6. Высота зданий: - для всех жилых зданий количество надземных этажей – до 3-х, не более 12 м - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька кровли – не более 7 м. 7. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается
3	Ведение огородничества	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: - минимальный размер земельного участка для ведения огородничества – 0,01 га; - максимальный размер земельного участка для ведения огородничества – 0,1 га. 2. Не допускается возведение капитальных зданий, строений и сооружений.
4	Коллективные овощехранилища закрытого типа. Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и др.	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Условно разрешенные виды использования зоны СХ-1		
1	Слесарные, ремонтные, кузнечные и другие мастерские подсобных промыслов и ремесел.	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2	Производства по переработке и хранению фруктов и овощей	техническими регламентами, нормами, правилами
3	Ветлечебницы (с содержанием животных).	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и нормами и правилами Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Вспомогательные виды использования зоны СХ-1		
1	Размещение инженерно-технических сооружений и сетей, электроснабжения, водоснабжения	Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта.
2	Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы)	1. К пожарным водоемам следует устраивать подъезды для забора воды с площадками размером не менее 12×12 м. 2.Места расположения и количество подъездов принимается по согласованию с органами Государственного пожарного надзора из расчета обеспечения расхода воды на наружное пожаротушение объектов, расположенных в радиусе не более 200 м от водоема.
3	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 $м^2$, грузового автомобиля 40 $м^2$
4	Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения)	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
5	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1. Удельные размеры площадок 0,7 $м^2$/чел. 2. Минимальное расстояние от окон жилых и общественных зданий – 12 м.
6	Площадки для отдыха взрослых	1. Удельные размеры площадок 0,1 $м^2$/чел. 2. Минимальное расстояние от окон жилых и общественных зданий – 10 м.
7	Площадки для сбора мусора	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры
8	Хозяйственные площадки	

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
9	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.	Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются специализированным проектам и нормативами

Статья 31.8 Градостроительный регламент зоны озеленения специального назначения С-2

Зона предназначена для организации и благоустройства в соответствии с действующими нормативами санитарно-защитных зон, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, защитных насаждений вдоль автомобильных и железных дорог.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне С-2

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны С-2		
1	Зелёные насаждения санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от линейных объектов	1. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %: - 50-100 м - 60% ее территории; - до 300-500 м - 50%; 2. Обязательна организация полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки. 3. Существующие зеленые насаждения должны быть максимально сохранены
2	Питомники и цветочные хозяйства – территории, предназначенные для выращивания декоративных растений в открытом грунте, парниках и оранжереях (границах санитарно-защитных зон)	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом санитарно-защитной зоны и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
3	Защитные полосы зеленых насаждений вдоль автомобильных дорог, улиц, инженерных коммуникаций	Озеленение проектируется с учетом минимального расстояния от посадок до улиц, дорог, инженерных коммуникаций в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.
Условно разрешенные виды использования зоны С-2		
1	Спортивные сооружения	Размеры земельных участков, особенности размещения устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование
2	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны С-2		
1	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 $м^2$.
2	Дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов и велосипедистов	Размеры земельных участков, особенности размещения устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование
3	Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.	Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются специализированным проектам и нормативами

Статья 31.9. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются и не устанавливаются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 32. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (статья 30 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 31 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

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

3. На территории д. Луизино Нежновского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым ограничения использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации: охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций, санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Статья 32.1. Ограничения на использование объектов земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных и транспортных коммуникаций

Вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения охраны окружающей природной среды, нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения в порядке, определенном Правительством Российской Федерации на территории д. Луизино Нежновского сельского поселения устанавливаются охранные зоны.

1) Охранные зоны электрических сетей

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования территории в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередач и иных объектов электросетевого хозяйства.

Охранные зоны устанавливаются вдоль линий электропередач от крайних проводов на следующих расстояниях:

- 2 метра – для ВЛ ниже 1кВ,
- 10 метров – для ВЛ 1- 20 кВ,
- 15 метров – для ВЛ 35 кВ,
- 20 метров – для ВЛ 110 кВ,
- 25 метров – для ВЛ 150-220 кВ,
- 30 метров – для ВЛ 330 кВ, 400 кВ, 500 кВ.

2) Придорожные защитные полосы автомобильных дорог

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены федеральным законом от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об

автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Ширина каждой придорожной полосы (вне границ населенных пунктов) устанавливается в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития. Для автомобильных дорог I-II категории - придорожная полоса 75 м, для автомобильных дорог III, IV категории– 50 м, для автомобильных дорог V категории – 25 м.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

Охранные зоны являются ограничением для размещения объектов капитального строительства, на этой территории запрещается размещение жилых и общественных зданий, складов нефти и нефтепродуктов.

3) Санитарный разрыв от автомобильных дорог

Ограничения использования устанавливаются согласно СНиП 2.07.01-89*, п. 6.9: для автомобильных дорог IV, V технической категории санитарный разрыв составляет до жилой застройки 50 м, до границ садовых участков 25 м.

Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей вдоль дороги следует предусматривать полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

4) Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 9 (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 7.1.12).

Статья 32.2. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

1) Источниками питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения д. Луизино являются подземные источники водоснабжения.

2) Зоны охраны объектов нецентрализованного водоснабжения определяются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников». Зоны охраны источников индивидуальных колодцев составляют 20 м от колодца (каптажа).

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со специальным режимом на территории водоохранной зоны ручья (50 м) запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, 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.

Допускается движение транспортных средств по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В пределах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- 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;

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ширина береговой полосы для ручьев составляет 5 м.

В пределах береговой полосы водных объектов запрещается:

- строительство ограждений земельных участков, перекрывающих свободный подход людей к водному объекту, пребывание и передвижение около водных объектов, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.

- строительство ограждений земельных участков в пределах границ береговой полосы шириной 20 м.

- ограждения не должны закрывать видовые перспективы прибрежных ландшафтов.

3. Санитарно - защитные зоны

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 N 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона (СЗЗ). Размеры СЗЗ должны обеспечивать уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

Размер СЗЗ и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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.

- 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.

В санитарно-защитной зоне 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.

Статья 32.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) – специально выделенные территории, предназначенные для обеспечения сохранности памятников и их среды, выявления их историко-художественной ценности и целесообразного использования.

2. На территории д. Луизино расположен объект культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.».

3. Определение границ охраняемого объекта (территории) позволит сформировать его как обособленный объект управления соответствующих государственных или муниципальных органов власти и разработать охранные ограничения.

4. Согласно п. 3 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. Постановлений Правительства Российской Федерации от 07.11.2008 № 821 и от 10.03.2009 № 219) границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия должны быть включены в настоящие Правила после разработки и утверждения Проектов зон охраны памятников истории и культуры, расположенных на территории Нежновского сельского поселения.

Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.

6. Как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, настоящими Правилами, до разработки проекта границ зон охраны таких объектов, на карте зон с особыми условиями использования выделена зона объектов культурного наследия. На территорию объектов культурного наследия градостроительные регламенты не распространяются.

7. В случае выявления на территории д. Луизино объектов культурного наследия, внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии со ст. 21 настоящих Правил.

Карта градостроительного зонирования

Зоны с особыми условиями использования территории

деревня Луизино

С

Ю

на Семейство

Ж-2

СП-2

Ж-2 ИТ-1

Ж-1

Ж-1 СП-2

ИТ-1

Р-1

Ж-1

на Павлово

ОД-1

Р-1

Р-1

СХ-1

Ж-1 ИТ-1

СП-2

Ж-1

СХ-1

Ж-1

Р-2

Котлы - Семейское - Ура

на Ициплино

Бабкин

в поле

на Котлы

200 м 100 м 0 20 м 60 м 100 м 200 м

40 м 80 м

Зоны с особыми условиями использования

границы охранных зон объектов инженерной

границы санитарных разрывов от автомобильной дороги

территория объекта культурного наследия регионального значения

водоохранная зона

расчетный существующие срок

граница населенного пункта

Функциональные зоны населенного пункта

жилые зоны

Ж-1 *смешанная зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства*

Ж-2 *зона индивидуального жилищного строительства*

общественно-деловые зоны

зона рекреационного назначения

Р-1 *зелёные насаждения общего пользования*

Р-2 *зона туристского и рекреационного использования*

зона специального назначения

зеленые насаждения специального назначения

зона сельскохозяйственного использования

СХ-1 *зона ведения личного подсобного хозяйства*

зона транспортной инфраструктуры

ИТ-1

Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры

ЛЭП

Улично-дорожная сеть

внутрипоселковые улицы, проезды

Внешний транспорт

автомобильная дорога регионального значения

автомобильная дорога местного значения

водные объекты



Администрация муниципального образования «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области

Правила землепользования и застройки муниципального образования "Нежновское сельское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области применительно к населенному пункту Мышкино

Нежново
2014

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ ... **3**

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА ... **6**

Глава 1. Общие положения ... **6**

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах ... *6*

Статья 2. Цели введения правил ... *12*

Статья 3. Правовой статус и сфера регламентации, осуществляемая Правилами ... *12*

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке ... *14*

Статья 5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку ... *14*

Статья 6. Вступление в силу Правил и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правонарушениям ... *16*

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил ... *17*

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления ... **18**

Статья 8. Органы местного самоуправления сельского поселения и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку ... *18*

Статья 9. Выдача разрешений на строительство ... *22*

Статья 10. Общие положения о предоставлении прав на земельные участки ... *23*

Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд ... *26*

Статья 12. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов ... *28*

Глава 3 Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления ... **29**

Статья 13. Общие положения о планировке территории ... *30*

Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории ... *32*

Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ... *34*

Глава 4 Порядок применения Правил и внесения в них изменений ... **35**

Статья 16 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ... *35*

Статья 17. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ... *37*

Статья 18. Общий порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки ... *37*

Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства федерального значения ... *40*

Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства регионального значения ... *42*

Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила в случае выявления на территории МО «Нежновское сельское поселение» объектов культурного наследия ... *44*

Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации сельского поселения ... *45*

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила по заявлениям физических или юридических лиц ... *47*

Глава 5 Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 49
Статья 24. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 49
Статья 25. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 51
ЧАСТЬ II КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 54
Статья 26. Состав и содержание карты градостроительного зонирования 54
Статья 27. Карта градостроительного зонирования 55
Статья 28. Карта зон с особыми условиями использования территории 56
Статья 29. Порядок ведения карты градостроительного зонирования 56
ЧАСТЬ III ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 57
Статья 30. Перечень территориальных зон, установленных для д. Мышкино Нежновского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области 57
Статья 31. Градостроительные регламенты территориальных зон 57
Статья 31.1 . Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 60
Статья 31.2. Градостроительный регламент локальной общественно-деловой зоны ОД-1 ..65
Статья 31.3. Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1 68
Статья 31.4. Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны размещения объектов туристской инфраструктуры Р-2 70
Статья 31.5. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры ИТ-1 .72
Статья 31.6. Градостроительный регламент коммунально-складской зоны П-1 73
Статья 31.7. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования - зоны ведения личного подсобного хозяйства СХ-1 76
Статья 31.8. Градостроительный регламент зоны специального назначения - зоны кладбищ С-1 80
Статья 31.9. Градостроительный регламент зоны озеленения специального назначения С-2 81
Статья 31.10. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются и не устанавливаются 83
Статья 32. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства 83
Статья 32.1. Ограничения на использование объектов земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных и транспортных коммуникаций 84
Статья 32.2. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 86
Статья 32.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия 89

Введение

Объектом регулирования разрабатываемых Правил землепользования и застройки является территория в границах населенного пункта Мышкино муниципального образования «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области.

Официальное наименование муниципального образования - муниципальное образование «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области. Сокращенное наименование поселения – МО «Нежновское сельское поселение».

Разработка Правил землепользования и застройки осуществлена в соответствии с действующими законодательными и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ;

- Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22 июля 2008 г.;

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

- Постановление Правительств Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561 "О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд";

- Постановление Правительства Российской Федерации от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;

- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 9 сентября 2010 г. № 122 «Об утверждении СанПиН 2.2.1/2.1.1.2379-10

«Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утверждённые Постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 г. № 83;

- СНиПы, СанПиНы и другие нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности;

- Устав муниципального образования «Нежновское сельское поселение», принятый решением Совета депутатов МО “Нежновское сельское поселение» МО «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области

Правила землепользования и застройки применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

арендатор земельного участка - лицо, владеющее и пользующееся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

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

благоустройство территории муниципального образования – комплекс мероприятий, направленных на создание благоприятных, здоровых и культурных условий жизни, трудовой деятельности и досуга населения в границах муниципального образования и осуществляемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами;

жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В

соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

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

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешённого использования недвижимости включают основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования;

временные строения и сооружения – некапитальные строения и сооружения из сборно-разборных и модульных конструкций, без подвалов и фундаментов;

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

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

градостроительная подготовка территорий и земельных участков – деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции, строительства объектов на ранее

сформированных и предоставленных (приобретённых) земельных участках;

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

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

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

изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов

несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

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

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

квартал - планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами;

красная линия – граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона и других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а также других земель общего пользования в городских и сельских поселениях.

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

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

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

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

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки и все объекты, которые прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, техническими регламентами, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

процент застройки участка – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области;

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

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

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

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

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.

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

Статья 2. Цели введения правил

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

- создание условий для устойчивого развития МО « Нежновское сельское поселение», реализации планов и программ развития поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории д. Мышкино Нежновского сельского поселения;

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

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития сельского поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний установленных случаях;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

Статья 3. Правовой статус и сфера регламентации, осуществляемая Правилами

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

2.Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

- проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

– иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории МО «Нежновское сельское поселение» в отношении использования его территории, а также судебных органов – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки на данной территории.

Статья 4. 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.

2. Администрация МО «Нежновское сельское поселение» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) опубликования Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

2) размещения Правил в сети «Интернет» на официальном сайте МО «Нежновское сельское поселение»;

3) открытой продажи их копий;

4) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав картографических и иных материалов в органе администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в Нежновском сельском поселении.

5) предоставления органом администрации МО «Нежновское сельское поселение» уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам на платной основе выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов и устанавливается нормативным правовым актом Главы МО «Нежновское сельское поселение».

3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории поселения в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

Статья 5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1.Настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные правовые акты регулируют:

1) обращения физических и юридических лиц в администрацию МО «Нежновское сельское поселение» с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и осуществления действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава

государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

2) обращения Главы МО «Нежновское сельское поселение» к Главе муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» с заявлением о подготовке, формировании и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, о проведении торгов (конкурсов, аукционов) о предоставлении земельного участка для строительства (реконструкции);

3) действия физических и юридических лиц, осуществляющих текущее использование земельных участков, иных объектов недвижимости, а также подготавливающих проектную документацию и осуществляющих в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

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

2. 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.

Если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), или объединение земельных участков в один земельный участок, или изменение общей границы земельных участков подготовка документации по планировке территории не требуется. В этом случае осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

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

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие 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.

3. Контроль над соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством согласования местного правового акта, утверждающего землеустроительную документацию.

Статья 6 Вступление в силу Правил и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правонарушениям

1. Объекты недвижимости, поименованные в списке основных видов разрешённого использования, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

2. Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной среды. Применительно к этим объектам постановлением главы администрации МО «Нежновское сельское поселение» устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами.

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

4. Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

6. Не соответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости может быть изменен только на вид использования, предусмотренный настоящими Правилами для территориальной зоны, в границах которой расположен такой объект.

7. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 настоящей статьи Правил, фиксируется в документах учёта недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

8. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты поселения по вопросам землепользования и застройки в отношении отдельных частей территории д. Мышкино применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил

Ответственность за нарушение градостроительного законодательства, за нарушение настоящих Правил несут юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации. За нарушение градостроительного законодательства и настоящих Правил как за нарушение других, связанных с ними правовых актов, виновные привлекаются к дисциплинарной, административной ответственности, а в отдельных случаях, предусмотренных законом – к уголовной ответственности. Юридические и физические лица обязаны в полном объеме возместить вред, причиненный ими в результате совершения градостроительных и земельных нарушений. Порядок возмещения вреда определяется Законодательством Российской Федерации.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 8. Органы местного самоуправления сельского поселения и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1. Структуру органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение» составляют:

- Совет депутатов МО «Нежновское сельское поселение» МО «Кинкисеппский муниципальный район» (Совет депутатов);

- Глава МО «Нежновское сельское поселение» МО «Кинкисеппский муниципальный район» (Глава поселения);

- Глава администрации МО «Нежновское сельское поселение» МО «Кинкисеппский муниципальный район» (Глава администрации).

2. К полномочиям органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Уставом МО «Нежновское сельское поселение» МО «Кинкисеппский муниципальный район», в области градостроительной деятельности относятся:

1) утверждение генерального плана сельского поселения;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

3) утверждение правил землепользования и застройки поселения;

4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселения документации по планировке территории,

5) выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении муниципального строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенных на территории поселения;

6) резервирование земель и изъятие, в том числе выкупа, земельных участков в границах поселения дл муниципальных нужд;

7) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

3. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район»;

2) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципального района документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Совета депутатов МО «Нежновское сельское поселение» входит:

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки;

- принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- другие обязанности в соответствии с законодательством.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности главы администрации МО «Нежновское сельское поселение»:

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства, а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила;

- другие обязанности в соответствии с законодательством.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации МО «Нежновское сельское поселение» входит:

- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;

- согласование документации по планировке территории, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие законодательству, настоящим Правилам и техническим регламентам;

- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

- предоставление комиссии по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) заключений по вопросам ее деятельности;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения

публичных слушаний;

- организация и проведение публичных слушаний при рассмотрении градостроительной документации по планировке территории;

- ведение Карты градостроительного зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

- подготовка для Собрания депутатов, главы сельского поселения регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- осуществление контроля за использованием и охраной земель;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования « Кингисеппский муниципальный район» входит:

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

- предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных с 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.

8. 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.

9. Положения о комиссии по землепользованию и застройке

1) Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим консультативным органом при Главе МО «Нежновское сельское поселение».

Комиссия формируется на основании постановления Главы МО «Нежновское сельское поселение» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2) Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенном главой 3 настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации Главе МО «Нежновское сельское поселение» 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 МО «Нежновское сельское поселение», касающихся вопросов землепользования и застройки.

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 17 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых

актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

Статья 9. Выдача разрешений на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт орган администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Исключениями являются случаи, определенные частями 5 и 6 статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, когда разрешение на строительство выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области, органом местного самоуправления муниципального образования «Нежновское сельское поселение», уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения.

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

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

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

6. Администрация МО «Нежновское сельское поселение» имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 10 Общие положения о предоставлении прав на земельные участки

1. Настоящая статья устанавливает порядок предоставления и передачи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и действующим законодательством.

2. Органы местного самоуправления Кингисеппского муниципального района и (или) МО «Нежновское сельское поселение», в случае наделения их соответствующими полномочиями) в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах Нежновского сельского поселения землями, находящимися в муниципальной собственности, а также землями, государственная собственность на которые не разграничена.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

4. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Ленинградской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кингисеппского муниципального района, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение».

5. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления Кингисепского муниципального района.

6. Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности МО «Нежновское сельское поселение», осуществляют органы местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение».

Первичное предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется в аренду на три года, а в остальных случаях на период нормативных сроков строительства согласно проектной документации.

7. Порядок предоставления гражданам и предпринимателям земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей не связанных со строительством:

1) Граждане, или юридические лица, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования, в котором должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

2) Орган местного самоуправления на основании заявления с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

3) Орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

4) Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного решения.

8. Нормы предоставления земельных участков

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами Ленинградской области,

Областными законами Ленинградской области 29 октября 2003 года N 83-оз и от 06.11.2008 № 118-оз установлены следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель:

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства: минимальный размер - 1 гектар, максимальный размер - 50 гектаров;

- для садоводства: минимальный размер - 0,05 гектара, максимальный размер - 0,12 гектара;

- для дачного строительства: минимальный размер - 0,05 гектара, максимальный размер - 0,20 гектара;

- для ведения огородничества: минимальный размер - 0,01 гектара, максимальный размер - 0,10 гектара;

- для ведения животноводства: минимальный размер - 0,01 гектара, максимальный размер - 5,0 гектара.

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 0,99 гектара.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Площадь земельных участков, находящихся в фактическом пользовании граждан с расположенными на них индивидуальными жилыми домами на праве собственности, принимается по фактически сложившемуся землепользованию с учетом косвенно подтверждающих его площадь документов.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, дачного строительства, личного подсобного хозяйства определяются согласно данным таблицы № 1.

Таблица № 1 – Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков предоставляемых гражданам из земель, находящихся в муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в сельских поселениях МО "Кингисеппский муниципальный район".

№ п/п	Целевое назначение земель	Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам, га	
		минимальные	Максимальные/максимальные, предоставляемые в собственность бесплатно
	Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) (Нежновское сельское поселение)	0,04	0,20 /0,20
3	Для ведения личного подсобного	0,10	0,50/0,50

№ п/п	Целевое назначение земель	Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам, га	
		минимальные	Максимальные/максимальные, предоставляемые в собственность бесплатно
	хозяйства		

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

1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным законодательством, гражданским законодательством, законодательством Ленинградской области настоящими Правилами, иными местными нормативными правовыми актами.

2. Земельные участки на территории МО «Нежновское сельское поселение» могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральным планом, документами территориального планирования, документацией по планировке, настоящими Правилами землепользования и застройки.

3. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, при одновременном существовании следующих условий:

1) наличия соответствующих муниципальных нужд;

2) отсутствия других возможностей реализации муниципальных нужд.

4. Муниципальными нуждами МО «Нежновское сельское поселение», которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- необходимость строительства объектов общего пользования, инженерно-транспортной и социально - культурной инфраструктуры в соответствии с утвержденной документацией по планировке;

- подтвержденная решением Совета депутатов МО «Нежновское сельское поселение» необходимость реконструкции территорий, застроенных аварийным и ветхим фондом, при условии компенсации изымаемого земельного участка на основе соглашений между администрацией МО «Нежновское сельское поселение» и владельцами недвижимости.

5. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных и муниципальных нужд осуществляется после:

1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков или возмещения рыночной стоимости;

2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

3) возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

6. В случае, если земельный участок изымается у собственника, землевладельца, землепользователя для государственных и муниципальных нужд путем выкупа, то выкуп земельных участков осуществляет муниципальное образование, а решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд принимается органами исполнительной власти Ленинградской области.

7. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником, землевладельцем, землепользователем такого уведомления допускается только с его согласия.

8. Решение государственного органа об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник, землевладелец, землепользователь земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Выкуп для государственных и муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника, землевладельца, землепользователя.

9. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка, подлежащего изъятию для государственных и муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

10. Выкупная цена, сроки и другие условия выкупа земельного участка определяются соглашением с собственником, землевладельцем, землепользователем участка. Соглашение включает обязательство администрации МО «Нежновское сельское поселение» уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

11. При определении выкупной цены, в нее включаются рыночная стоимость земельного участка (если не предоставлен земельный участок взамен изымаемого) и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику землевладельцу, землепользователю изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Статья 12. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов

1. Публичные сервитуты устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основании документов территориального планирования, документации по планировке и в соответствии с настоящими Правилами в случаях, если это определено государственными или общественными интересами, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Установление публичных сервитутов осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

Публичные сервитуты на территории Нежновского сельского поселения могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- проведения дренажных работ на земельном участке;

- забора воды;

- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

свободного доступа к прибрежной полосе.

2. Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

- проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;

- прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;

- применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;

других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

5. Сервитут может быть срочным или постоянным.

6. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Границы действия публичных сервитутов обозначаются на кадастровых паспортах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

7. Порядок установления публичных сервитутов осуществляется в соответствии с Положением о порядке установления публичных сервитутов.

Глава 3 Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 13. Общие положения о планировке территории

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

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

– проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

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

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

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

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции/

Статья 14 Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение» по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается главой МО «Нежновское сельское поселение» путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия органа администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченного в области градостроительной деятельности, по обеспечению подготовки документации.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте МО «Нежновское сельское поселение» в сети "Интернет".

3. В течение месяца со дня опубликования постановления Главы МО «Нежновское сельское поселение» о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности, свои

предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органом администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченным в области градостроительной деятельности, самостоятельно, либо исполнителем документации по планировке территории на основании государственного или муниципального контракта, заключенного с администрацией МО «Нежновское сельское поселение» по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи.

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

6. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории осуществляется на конкурсной основе специально уполномоченным органом администрации МО «Нежновское сельское поселение» в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение».

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

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

9. Орган администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на проектирование

соответствующей документации по планировке территории, согласовывает его с исполнителем и утверждает, а также оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

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

11. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» при наличии согласия органов местного МО «Нежновское сельское поселение» вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Ленинградской области, документами

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

Статья 15 Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. На основании п. 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Нежновское сельское поселение» осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов. Изменение вида разрешенного использования земельного участка в рамках категории земель относится к ведению Главы

МО «Нежновское сельское поселение».

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Нежновское сельское поселение» может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

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

- правообладателем направлено в администрацию МО «Нежновское сельское поселение» уведомление о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. 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.

Глава 4 Порядок применения Правил и внесения в них изменений

Статья 16 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка осуществляется в порядке, установленным статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Физическое или юридическое лицо направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с порядком, установленным настоящей статьей.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется в соответствии с настоящими Правилами и не может быть более одного месяца.

7. 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 сельского поселения.

8. На основании указанных в п. 7 настоящей статьи Глава МО «Нежновское сельское поселение» в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид

использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 17. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых 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. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

Статья 18. Общий порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения Главой администрации МО «Нежновское сельское поселение» вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования.

2. Основания для внесения изменений

2.1 Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Главы МО «Нежновское сельское поселение», принятое на основании обращений и заявлений органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических или юридических лиц, в связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации, Ленинградской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров

разрешенного строительства по экологическим условиям, при выявления на территории сельского поселения объектов культурного наследия и т.д.).

2.2 Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами ограничения:

а) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

б) приводят к значительному снижению стоимости объектов недвижимости;

в) препятствуют осуществлению общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.

2.3 Настоящие Правила могут быть изменены по иным, основанным на действующем законодательстве, основаниям по инициативе органов государственной власти или органов местного самоуправления.

3. Порядок изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

3.1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются заинтересованным лицом Главе МО «Нежновское сельское поселение». Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

3.2 Предложение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии, который организует рассмотрение предложения посредством проведения публичных слушаний в порядке и сроки, определенными настоящими Правилами.

3.3 Комиссия осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением и по результатам публичных слушаний изменений в Правила или об отклонении данного предложения с указанием причин.

3.4 Подготовленное по итогам публичных слушаний заключение Комиссии направляются Главе администрации МО «Нежновское сельское поселение» для принятия решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

3.5 Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

3.6 В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, Глава администрации МО «Нежновское сельское поселение» направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.

3.7 Решение о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в средствах массовой информации. Дополнения и изменения Правил вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства федерального значения

1. Основанием для размещения объектов капитального строительства федерального значения является:

1) решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для федеральных государственных нужд за счет средств федерального бюджета на соответствующий год;

2) решение органа государственной власти Российской Федерации о разработке, утверждении и финансировании инвестиционных проектов, осуществляемых Российской Федерацией совместно с иностранными государствами, а также инвестиционных проектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета;

3) включение объектов недвижимости в перечень строек и объектов технического перевооружения для федеральных государственных нужд на соответствующий год, утверждаемый Правительством Российской Федерации, или решение Правительства Российской Федерации о строительстве объекта недвижимости федерального значения и о подготовке документов для получения разрешения (специального разрешения) на строительство;

4) решение, зафиксированное в протоколе комиссии по инвестиционным конкурсам при Министерстве экономического развития и торговли Российской Федерации, о признании инвестиционного проекта победителем конкурса по вновь начинаемым стройкам и объектам, финансируемым за счет средств бюджета развития Российской Федерации на конкурсной, возвратной, срочной и платной основе.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением, реконструкцией объектов капитального строительства федерального значения направляются в Комиссию в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности размещения или эффективного использования объектов капитального строительства федерального значения.

К заявлению прилагаются:

- документ, удостоверяющий право инвестора, заказчика (застройщика) на земельный участок (в случае если земельный участок был ранее предоставлен инвестору, заказчику (застройщику);

- положительные заключения специально уполномоченных органов в области государственных экспертиз в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- утвержденная проектно - сметная документация (обоснование инвестиций);

- лицензия заказчика (застройщика) или иные документы на осуществление строительной деятельности в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

4. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства федерального значения и соответствующим изменением границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению выбора земельного участка, предварительному согласованию места размещения объекта капитального строительства и подготовки документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

5. Глава сельского поселения не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение указанного

сообщения на официальном сайте администрации МО «Нежновское сельское поселение» в сети «Интернет».

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17 настоящих Правил.

6. Выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства федерального значения осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. При подготовке документации по планировке территории в соответствии с принятым решением о подготовке проекта о внесении изменений в Правила может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства регионального значения

1. Основанием для размещения объектов капитального строительства регионального значения является решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для региональных нужд за счет средств бюджета Ленинградской области на соответствующий год.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением, реконструкцией объектов капитального строительства регионального значения направляются в Комиссию в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности размещения или эффективного использования объектов капитального строительства регионального значения.

К заявлению прилагаются:

- документ, удостоверяющий право инвестора, заказчика (застройщика) на земельный участок (в случае если земельный участок был ранее предоставлен инвестору, заказчику (застройщику);

- положительные заключения специально уполномоченных органов в области государственных экспертиз, в случаях предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- положительное заключение уполномоченного в вопросах архитектуры и строительства исполнительного органа государственного власти Ленинградской области о возможности размещения объектов капитального строительства регионального значения на заявленном земельном участке;

- утвержденная проектно - сметная документация (обоснование инвестиций);

- лицензия заказчика (застройщика) или иные документы на осуществление строительной деятельности в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

4. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства регионального значения и соответствующем изменении границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению выбора земельного участка, предварительному согласованию места размещения объекта капитального строительства и подготовке документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

В случае, если предполагаемое размещение объекта капитального строительства регионального значения не предусмотрено в Генеральном плане, решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению внесения изменений в Генеральный план.

5. Глава сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО «Нежновское сельское поселение» и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Внесение изменений в Генеральный план осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18 настоящих Правил.

7. Выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства регионального значения осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. При подготовке документации по планировке территории в соответствии с принятым решением о подготовке проекта о внесении изменений в Правила может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила в случае выявления на территории МО «Нежновское сельское поселение» объектов культурного наследия

1. Предложения о внесении изменений в Правила, связанные с выявлением объектов культурного наследия, направляются уполномоченным органом Ленинградской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия в Комиссию в форме заявления, содержащего обоснование необходимости формирования зоны с особыми условиями использования территории, в целях охраны вновь выявленных объектов культурного наследия и внесения соответствующих изменений в Правила. К заявлению прилагаются следующие документы:

- копия паспорта выявленного объекта культурного наследия, зарегистрированного в списках вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, до решения вопроса о принятии его на государственный кадастровый учет как памятника истории и культуры, в соответствии с пунктом 14 Инструкции «О порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры», утвержденный приказом Министерства культуры СССР от 13.05.1986 № 203;

- заключение государственной экспертизы о возможности признания вновь выявленного объекта объектом культурного наследия;

- схему границ территории выявленного объекта культурного наследия

- карты-схемы границ охранных зон выявленного объекта культурного наследия

- иные предусмотренные законодательством документы.

2. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения в уполномоченный орган Ленинградской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению внесения изменений в Правила.

3. Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в МО «Нежновское сельское поселение».

4. Изменения, внесенные в Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО «Нежновское сельское поселение», а также размещаются на официальном сайте муниципального образования.

5. Внесение изменений в Генеральный план осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации сельского поселения

1. Предложения о внесении изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной Главой Администрации сельского поселения, направляются в Комиссию в форме заявления, содержащего обоснование необходимости внесения изменений в Правила в части уточнения

установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

2. К заявлению прилагается перечень сведений, содержащих характеристики и количественные показатели предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон, а также материалы утвержденной документации по планировке территории.

3. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила, в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

4. В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы в органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории сельского поселения по вопросам, отнесенным к их компетенции. Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

5. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения.

6. Глава МО «Нежновское сельское поселение» не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования

7. Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении.

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила по заявлениям физических или юридических лиц

1. Физические или юридические лица вправе обратиться в Комиссию с предложением о внесении изменений в Правила в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для строительства земельном участке направляются в Комиссию в форме заявления.

К заявлению о внесении изменений в Правила, связанных с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для застройки земельном участке, прилагается схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.), общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), 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.

3. Предложения о внесении изменений в Правила, связанных с реконструкцией объекта капитального строительства на застроенном земельном участке, направляются в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности эффективного использования недвижимости в рамках установленных ограничений или существенного снижения стоимости недвижимости, либо невозможности осуществления частных и общественных интересов в развитии конкретной территории или нанесении вреда этим интересам.

4. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

5. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям. Решение о подготовке проекта о внесении в Правила изменений, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства и о соответствующем изменении границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению выбора земельного участка, предварительному согласованию места размещения объекта капитального строительства и подготовке документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

6. Глава МО «Нежновское сельское поселение» не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования.

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18 настоящих правил.

7. Выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Глава 5 Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 24. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Положение о проведении публичных слушаний на территории сельского поселения (далее - Положение) определяет порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам правовых актов органов местного самоуправления администрации сельского поселения, в том числе по внесению в них изменений. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Нежновское сельское поселение», нормативными правовыми актами МО «Нежновское сельское поселение», настоящими Правилами.

1. Публичные слушания проводятся в целях:

- информирования общественности и органов местного самоуправления муниципального образования о фактах и существующих мнениях по обсуждаемой теме;

- выявления общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;

- осуществления связи-диалога органов местного самоуправления с общественностью муниципального образования;

- подготовки предложений и рекомендаций по обсуждаемому вопросу;

- учета мнения общественности при принятии решений органами местного самоуправления муниципального образования.

2. Правом на участие в публичных слушаниях обладает любой гражданин Российской Федерации, постоянно проживающий на территории МО «Нежновское сельское поселение», достигший на день проведения слушаний 18 лет. Участниками публичных слушаний могут стать общественные объединения граждан, осуществляющие свою деятельность на территории сельского поселения, средства массовой информации.

Участие в публичных слушаниях осуществляется исключительно на добровольной основе.

3. Орган администрации МО «Нежновское сельское поселение», уполномоченный

в области градостроительной деятельности перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования и выдает соответствующее заключение.

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

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

а) Комиссия по землепользованию и застройке МО «Нежновское сельское поселение»;

б) орган Администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности – в случаях, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

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

б) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение» в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

9. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не

влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

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

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

12. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления МО «Нежновское сельское поселение», физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующих обсуждения на публичных слушаниях.

Статья 25. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

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

2. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания проводятся по инициативе жителей, Собрания депутатов МО «Нежновское сельское поселение», Главы сельского поселения.

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

5. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Собрания депутатов МО «Нежновское сельское поселение», назначаются Советом депутатов, а по инициативе Главы сельского поселения – Главой поселения.

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

а) формулировка вопроса (наименование проекта муниципального правового акта), выносимого на публичные слушания;

б) дата, время, место проведения публичных слушаний;

в) инициатор проведения публичных слушаний;

г) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

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

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

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

а) знакомит заинтересованных лиц с документами по вопросу публичных слушаний (проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, проект планировки территории и т.д.);

б) 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;

в) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в

публичных слушаниях;

г) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учетом поступивших предложений.

10. Действия, указанные в пункте а) части 9 настоящей статьи, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.

12. Все поступившие документы и изменения регистрируются в протоколе публичных слушаний или оформляются в виде приложений к нему. Протокол публикуется на официальном сайте МО «Нежновское сельское поселение» и предъявляется для ознакомления любым заинтересованным лицам.

13. Результаты публичных слушаний оформляются заключением.

14. Заключение и протокол публичных слушаний направляются главе сельского поселения или в орган местного самоуправления для принятия решения (постановления).

15. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

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

17.Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров:

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

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

Мышкино Нежновского сельского поселения.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

3) Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

ЧАСТЬ II Карта Градостроительного зонирования

Статья 26. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

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

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

- возможность сочетания в одной территориальной зоне различных видов планируемого использования земельных участков;

- учет функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом МО «Нежновское сельское поселение» применительно к населенному пункту д. Мышкино;

- учёт существующего землепользования;

- планируемое изменение границ населенного пункта;

- при размещении объектов капитального строительства не должна допускаться возможность причинения вреда объектам недвижимости, расположенным на смежных земельных участках и возможность ухудшения условий жизнедеятельности населения.

3. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации. В соответствии с требованиями указанного документа предусматривается 9 основных видов территориальных зон: жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной

инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон. Список территориальных зон не является закрытым – могут образовываться дополнительные зоны.

В границах д. Мышкино Нежновского сельского поселения состав территориальных зон ограничен следующими:

- жилая;
- общественно-деловая;
- транспортной и инженерной инфраструктуры,
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения.

В сельских населенных пунктах допускается с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования совмещение жилой зоны и зоны личного подсобного хозяйства.

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования и предназначенных для размещения линейных объектов.

Статья 27. Карта градостроительного зонирования

1. В составе настоящих Правил выполнена карта градостроительного зонирования в масштабе 1:2000 для территории населенного пункта д. Мышкино, на которой отображены территориальные зоны. Для территориальных зон Правилами установлены градостроительные регламенты, и территории, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территории.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, пешеходных путей;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- границам муниципальных образований;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Статья 28. Карта зон с особыми условиями использования территории

На карте зон с особыми условиями использования территории отображены границы зон ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, нормативному режиму хозяйственной деятельности.

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

- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов;

- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;

- охранные зоны транспортных коммуникаций;

- охранные зоны инженерных коммуникаций.

Статья 29. Порядок ведения карты градостроительного зонирования

1. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение внесенных в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется администрацией МО «Нежновское сельское поселение».

2. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация МО «Нежновское сельское поселение» в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

Часть III Градостроительные регламенты

Статья 30. Перечень территориальных зон, установленных для д. Мышкино Нежновского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области

Типы зон	Код	Виды зон
Жилые зоны (Ж)	Ж-2	Зона индивидуальной жилой застройки
Общественно-деловая зона (ОД)	ОД-1	Локальная общественно-деловая зона
Рекреационные зоны (Р)	Р-1	Зона зелёных насаждений общего пользования
	Р-2	Зона размещения туристских и рекреационных объектов
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)	ИТ-1	Зона объектов транспортной инфраструктуры
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)	СХ-1	Зона ведения личного подсобного хозяйства
Зоны специального назначения (С)	С-1	Зона кладбища
	С-2	Зона зеленых насаждений специального назначения

Статья 31. Градостроительные регламенты территориальных зон

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, который должен соблюдаться в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

3. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1**)** *основные виды разрешенного использования*, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных

участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

2) *условно разрешенные виды использования*, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними.

5. Для всех основных и условно разрешенных видов использования *вспомогательными видами разрешенного использования*, даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышающие водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары);

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

6) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;

7) иные показатели.

7. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования.

8. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенных на соответствующих картах, регламенты использования территорий применяются с учетом соответствующих ограничений.

9. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) занятых линейными объектами.

10. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации градостроительные регламенты не разрабатываются на территории, занятые сельскохозяйственными угодьями, землями лесного фонда, особо охраняемыми природными территориями, а также территориями объектов культурного наследия. Такие территории на карте градостроительного зонирования д. Мышкино Нежновского сельского поселения отображены как территории (зоны), на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.

11. Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 32 настоящих Правил, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов

капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 31.1 Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2

Территориальная зона для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на застроенных территориях, либо подлежащих застройке, преимущественно индивидуальными жилыми домами и сопутствующими видами использования - объектами социально-культурного и бытового назначения.

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

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

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж-2

№	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 Ж-2		
1	Индивидуальное жилищное строительство (индивидуальная одноквартирная усадебная застройка с участками)	1. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из земель, находящихся в муниципальной собственности для индивидуального жилищного строительства: - минимальный размер – 0,04 га;

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2	Индивидуальные жилые дома с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.). На участках допускается размещение хозяйственных построек.	- максимальный размер – 0,20 га. 2. Максимальный процент застройки земельного участка: - 30 % при площади земельного участка 0,04-0,09 га; - 20 % при площади земельного участка 0, 1 и более га. 3. Минимальный отступ: от красной линии улиц до жилого дома 5 м; от красной линии проездов до жилого дома 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании. 4. Минимальные противопожарные расстояния: - между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) 6 м. 5. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. 6. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м; - от стволов высокорослых деревьев – 4 м; - от стволов среднерослых деревьев – 2 м; - от кустарника – 1 м. 7. Предельное количество этажей здания – 3, предельная допустимая высота здания 12 м. 8. Максимальная высота вспомогательных сооружений 3,5 м (1 этаж) 9. Максимально допустимая высота ограждений земельного участка 1,8 м.
3	Хозяйственные постройки	1.Предусматриваются на приусадебных участках, но не далее чем 100 м от входа в дом. 2. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от постройки для содержания скота и птицы 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек 1 м; 3. Предельная высота построек – 5 м.
4	Учреждения детского	1. Размеры земельных участков определяются по

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	дошкольного образования	расчету в зависимости от вместимости в соответствии с СанПиН 2.4.1.2660-10. 2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от красных линий: - 25 м, на участках, удалённых от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок, на расстоянии, обеспечивающем уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. 3. Предельное количество этажей - 2 4.Максимальный коэффициент застройки земельного участка не нормируется. 5. Площадь озеленения земельного участка объекта детского дошкольного образования должна составлять не менее 50 %. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10 %.
5	Объекты розничной торговли и общественного питания	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Допускается размещать объекты розничной торговли торговой площадью до 150 м^2. Объекты общественного питания - до посадочных 20 мест. 3. Минимальный отступ отдельно стоящего объекта торговли от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции квартала при соответствующем обосновании. 4. Предельное количество этажей – 2. 5. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 6. Разрешается размещение учреждений, встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м^2.
6	Зеленые насаждения (скверы, бульвары)	Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Условно разрешенные виды использования зоны Ж-2		

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Блокированная застройка до 3-х этажей	1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: - размер земельного участка на одну квартиру 60-100 м^2 (без площади застройки), при застройке блокированного типа на новых территориях; - размер земельного участка на одну квартиру 30-60 м^2 (без площади застройки), при застройке блокированного и секционного типа в условиях реконструкции. 2. Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома - 5 м; от красной линии проездов –3 м. В условиях реконструкции сложившейся застройки допускается размещать жилые дома без отступа от красных линий при соответствующем обосновании. 3. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м. 4. Предельное количество этажей – 3. 5. Максимальный процент застройки – 30%.
2	Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения.	1. Минимальный отступ от отдельно стоящего объекта до красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 2. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона). 3.Предельные параметры строительства или реконструкции объектов капитального строительства – не более 150,0 м^2 общей площади объекта .
3	Фельдшерско-акушерские пункты с аптечными киосками	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
4	Гостиницы, гостевые дома	1.Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 2.
5	Культовые здания	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами 2. Минимальный отступ здания от красной линии - 3 м.
Вспомогательные виды разрешённого использования зоны Ж-2		
1	Объекты инженерно-технического обеспечения	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1. Удельные размеры площадок 0,7 м^2/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 12 м.
3	Площадки для отдыха взрослых	1. Удельные размеры площадок 0,1 м^2/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10 м.
4	Спортивные площадки	
5	Площадки для хозяйственных целей и выгула собак	1.Хозяйственные площадки предусматриваются на придомовых (приквартирных) участках, но не далее чем 100 м от входа в дом. 2. Удельные размеры площадок 0,3 м^2/чел. 3. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м 4. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.
6	Площадки для мусоросборников,	Размещаются из расчета 1 контейнер на 10 домов
7	Объекты пожарной охраны (пожарные водоемы, гидранты, резервуары и т.п.)	1. К пожарным водоемам следует устраивать подъезды для забора воды с площадками размером не менее 12×12 м. 2.Места расположения и количество подъездов принимается по согласованию с органами Государственного пожарного надзора из расчета обеспечения расхода воды на наружное пожаротушение объектов, расположенных в радиусе не более 200 м от водоема.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
8	Гаражи	1.Гаражи для хранения индивидуального автотранспорта размещаются в пределах отведенного земельного участка. 2.Максимальная этажность – 2
9	Площадки для временной стоянки автотранспорта (гостевые автостоянки)	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м^2
10	Пункты охраны общественного порядка	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами. 2. Следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала (микрорайона).

Статья 31.2. Градостроительный регламент локальной общественно-деловой зоны ОД-1

Зона объектов обслуживания сельского населения выделена для создания правовых условий формирования объектов местного значения, связанных с удовлетворением каждодневных потребностей населения в обслуживании при наличии жилых функций и при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

№	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 ОД-1		
1	Магазины, ярмарки, выставки товаров, службы оформления заказов торговли по образцам	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		2. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 2.
2	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	1.Параметры застройки определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
3	Офисы, конторы различных коммерческих организаций, фирм, компаний. Отделение банка Отделение связи	1. Предельные размеры земельного участка принимаются под конкретные объекты общественного назначения в соответствии с заданием на проектирование 2. Здания следует размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3 Отступ застройки от границ смежных земельных участков – 6 м с учетом с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов.
4	Фельдшерско-акушерские пункты с аптечными киосками	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
Условно разрешенные виды использования зоны ОД-1		
1.	Индивидуальные жилые дома с местами приложения труда в области обслуживания населения	1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: - минимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 0,04 га; - максимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов– 0,20 га. 2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании. 3. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от жилого дома – 3 м;

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м; - от стволов высокорослых деревьев – 4 м; - от стволов среднерослых деревьев – 2 м; - от кустарника – 1 м. 4. Минимальные противопожарные расстояния: - между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами); для индивидуальных жилых домов указанное расстояние должно быть не менее 6 м. 5. Предельное количество этажей здания – 3, предельная допустимая высота здания 12 м. 6. Максимальная высота вспомогательных сооружений 3,5 м (1 этаж) 7. Предельное количество этажей жилого дома – 3.
3	Культовые здания	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Храмы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции при соответствующем обосновании.
4	Гостиницы	1. Размеры земельных участков на 1 место определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Гостиницы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании. 3. Предельное количество этажей – 3.
Вспомогательные виды разрешённого использования зоны ОД - 1		
1.	Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2	Автостоянки для легковых автомобилей	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. На территории общественно-деловой застройки допускается размещать объекты с обязательным соблюдением режима санитарно-защитных зон.
3	Малые предприятия, в том числе совмещающие обслуживание и производство услуг	1.Параметры застройки определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами. 2. Санитарно-защитная зона не должна превышать 50 м.
4	Опорный пункт охраны общественного порядка	Размеры земельного участка особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с заданием на проектирование
5	Объекты пожарной охраны (пожарные водоемы, гидранты, резервуары и т.п.)	1. К пожарным водоемам следует устраивать подъезды для забора воды с площадками размером не менее 12×12 м. 2. Места расположения и количество подъездов принимается по согласованию с органами Государственного пожарного надзора из расчета обеспечения расхода воды на наружное пожаротушение объектов, расположенных в радиусе не более 200 м от водоема.
6.	Зеленые насаждения ограниченного пользования	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

Статья 31.3. Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Зона озеленения общего пользования должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

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

№	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 Р-1		
1	Зелёные насаждения общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) и естественные природные ландшафты	1. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки (уровень озелененности территории застройки) - не менее 40 %. 2. Озелененные территории общего пользования (парки, сады, скверы) должны составлять не менее 9,6 $м^2$ /чел.. 3. Параметры соотношения элементов зоны зеленых насаждений: Скверы: общая площадь от 0,5 до 2,0 га; Территории зеленых насаждений и водоемов 60-80% от общей площади ; Аллеи, дорожки, площадки – 40-20%; Здания и сооружения – запрещены, за исключением мемориалов и временных объектов сезонной торговли. 4.Существующие в границах населённого пункта лесные массивы относятся к озелененным территориям общего пользования.
2	Спортивные и игровые площадки для детей	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры устанавливаются в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» и региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Спортивные площадки, пешеходные и велосипедные дорожки.	
4	Площадки для отдыха	
Условно разрешенные виды использования зоны Р-1		
1	Летние театры, эстрады, аттракционы	1. Предельная максимальная высота зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка - 8 м; высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается. 2. Площадь застройки не должна превышать 7 % территории парка.
2	Предприятия общественного питания, площадью до 100 кв.м. торгового зала	
3	Временные павильоны для розничной торговли и общественного питания	
4	Пункты проката спортивного инвентаря	
Вспомогательные виды использования зоны Р-1		
1.	Дорожно-тропиночная сеть	По заданию на проектирование

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2	Площадки для временного хранения велосипедов	Размеры земельных участков на одно место для велосипедов - 0,9 м^2.
3	Площадки для сбора мусора	Размеры земельных участков, особенности размещения определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
4	Площадки для хозяйственных целей	

Статья 31.4. Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны размещения объектов туристской инфраструктуры Р-2

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

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Р-2

№	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 Р-2		
1	Туристские гостиницы	1.Минимальный размер земельного участка 50 м^2/место. 2.Предельные параметры разрешенного строительства определяются по заданию на проектирование.
2	Дома отдыха (пансионаты)	1 Минимальный размер земельного участка 130-м^2/место 2.Предельные параметры разрешенного строительства определяются по заданию на проектирование.
3	Туристские базы	1.Минимальный размер земельного участка 65-80 м^2/место. 2.Предельные параметры разрешенного строительства определяются по заданию на проектирование.
5	Детские лагеря и оздоровительные учреждения	1. Размер земельного участка не менее 150-200 м^2/место 2.Состав зданий и сооружений на территории детского оздоровительного учреждения определяется в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.4.1204-03.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		3.Этажность зданий для проживания детей не должна превышать 2 этажей
6	Мотели	Минимальный размер земельного участка 75-100 м^2 /место
7	Кемпинги	Минимальный размер земельного участка 150 м^2/место.
8	Открытые спортивные площадки, физкультурно-оздоровительные сооружения	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства принимаются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
9	Зеленые насаждения	Удельный вес озелененных территорий различного назначения не менее 40 %
Условно разрешенные виды использования зоны Р-2		
1	Торговые предприятия	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование.
2	Предприятия развлекательного характера	
3	Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания	Расчет количества и вместимости объектов обслуживания, их размещение следует производить по нормативам исходя из функционального назначения объекта на основе задания на проектирование.
4	Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства	Размеры земельных участков, минимальный процент застройки, высота зданий и сооружений определяются в соответствии с заданием на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны Р-2		
1	Объекты инженерно-технического обеспечения:	Размеры земельных участков, минимальный процент застройки, высота зданий и сооружений определяются в соответствии с заданием на проектирование.
2	Площадки для хозяйственных целей и хозяйственные постройки; автостоянка для хозяйственных машин.	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката.	
4	Пешеходные и велосипедные дорожки	В соответствии с заданием на проектирование

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
5	Автомобильные стоянки для посетителей	Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м^2
6	Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами..

Статья 31.5. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры ИТ-1

Территориальная зона предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры: автотранспортных предприятий, стоянок, парковки, автобусных остановок; конструктивных элементы дорожно-транспортных сооружений (павильоны на остановочных пунктах общественного транспорта и т.д.).

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

№	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 ИТ-1		
1	Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автомобильные мойки	1.Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта. 2. Размеры земельных участков АЗС и СТО принимаются согласно СНиП 2.07.01-89
3	Автозаправочные станции (АЗС) с объектами обслуживания (магазины, кафе)	
4	Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта	
5	Остановочные павильоны	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
6	Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
7	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м^2, грузового - 40 м^2
Условно разрешенные виды использования зоны ИТ-1		
1.	Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 м^2 общей площади)	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны ИТ-1		
1.	Озеленение специального назначения	1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
2.	Площадки для хозяйственных целей	
3.	Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования	

Статья 31.6. Градостроительный регламент коммунально-складской зоны П-1

1. Коммунально-складская зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке коммунальными складскими объектами, хозяйственными постройками населения закрытого типа.

2. Организацию санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, расположенных в коммунально-складской зоне, следует осуществлять в соответствии с требованиями к производственным зонам.

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

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны П-1		
1	Складские комплексы, складские здания и помещения	1.Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности, высоту складских зданий и площадь этажа здания в пределах пожарного отсека следует принимать по таблице 1. СНиП 31-04-2001 «Складские здания». 2. Минимальный коэффициент застройки территории - 57 % от площади земельного участка. 4. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны – IV.
2	Хозяйственные постройки и сооружения: - гаражи боксового типа или отдельно стоящие; - гаражи боксового типа или отдельно стоящие, совмещённые с погребами для хранения картофеля и овощей; - коллективные овощехранилища закрытого типа; - хозяйственные постройки для хранения инвентаря и др.	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Объекты жилищно-коммунального хозяйства: котельные небольшой мощности локальные канализационные очистные сооружения; распределительные подстанции и т.д.	Размеры земельных участков зависят от профиля и характера производств. Размеры земельных участков, минимальный процент застройки, высота зданий и сооружений определяются в соответствии с заданием на проектирование
4	Бани, сауны, химчистки, прачечные	Предельные размеры земельных участков и параметры определяются в соответствии с заданием на проектирование
5	Мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами. 2. Минимальный коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
6	Пожарное депо	1. Площадь земельных участков в зависимости от типа пожарного депо определяется техническим заданием на проектирование. 2. Размещение пожарных депо следует осуществлять в соответствии с требованиями главы 17 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
Условно разрешенные виды использования зоны П-1		
1	Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	1. Площадь участка для стоянки одного транспортного средства: легкового автомобиля 25 $м^2$, грузового – 40 $м^2$. 2.Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.
2	Жилищно-эксплуатационные службы	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
3	Производственные объекты	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны – IV Размер санитарно-защитной зоны: - 100 м – для объектов IV класса опасности; - 50 м – для объектов V класса опасности.
4	Временные торговые объекты	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
5	Объекты бытового обслуживания	
6	Ветеринарные лечебницы с содержанием животных	1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
7	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	Предельные параметры определяются по заданию на проектирование, в соответствии с требованиями технических и санитарных нормативов и регламентов
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны П-1		
1	Объекты инженерно-	Размеры земельных участков, особенности

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешённых видов разрешенного использования	размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
2	Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
3	Озеленение специального назначения	1.Минимальная площадь озеленения для санитарно-защитной зоны (СЗЗ) до 100 м – 60%, от 100 до 1000 м – 50%. 2. Со стороны жилой зоны ширина древесно-кустарниковой полосы не менее 20 м.
4	Площадки для хозяйственных целей, погрузо-разгрузочные площадки	Предельные размеры земельных участков, отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

Статья 31.7. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования - зоны ведения личного подсобного хозяйства СХ-1

1. Зона сельскохозяйственного использовании предназначена для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, личного подсобного хозяйства.

2. Зона личного подсобного хозяйства СХ-1 выделена для реализации права граждан на ведение личного подсобного хозяйства. Зона личного подсобного хозяйства может формироваться самостоятельно или может совпадать с зоной индивидуальной усадебной застройки, зоной дачного строительства. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенных пунктов - придомовой (приквартирный) земельный участок) и земельный участок за границами населенных пунктов - полевой земельный участок.

3. На земельном участке, выделенном для ведения личного подсобного хозяйства, для ведения садоводства допускается строительство жилого дома с необходимыми хозяйственными постройками.

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

№	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 СХ-1		
1	Ведение сельского хозяйства: 1) Выращивание картофеля и овощных культур. 2) Выращивание плодовых, ягодных культур, декоративных растений. 3) Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, домашних животных, хранения инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны 4) Теплицы и оранжереи. 5) Хозяйственные постройки для хранения инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд 6) Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод) 7) Стационарные пасеки	1. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 0,99 гектара. 2. Минимальный размер участка для содержания скота и птицы - 0,1 га 3. Для садоводства: минимальный размер земельного участка - 0,05 га, максимальный размер - 0,12 га. 4. Хозяйственные постройки должны содержать не более 30 блоков. 5. Постройки для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений: одиночные или двойные - не менее 15 м; до 8 блоков - не менее 25 м; свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м. 6.Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м. 7. Расстояние между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ « Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
2.	Ведение садоводства и дачного строительства	8. Стационарные пасеки размещаются на расстоянии не менее 1 км от животноводческих и птицеводческих строений, 5 км от предприятий кондитерской или химической промышленности. 9. Ульи с пчелиными семьями размещаются на земельном участке на расстоянии не ближе чем 10 м от его границы, в противном случае должны быть размещены на высоте не менее чем 2 м, либо отделены от соседнего земельного участка зданием, строением, сооружением, сплошным забором или густым кустарником высотой не менее чем 2 м. 10. Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, звероферм) до 50 голов – санитарно-защитная зона 50 м. 11. Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна, материальные склады – санитарно-

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		защитная зона 50 м.
2	Индивидуальное жилищное строительство	1. Предельные размеры земельного участка для индивидуального жилищного строительства: - минимальный размер земельного участка 0,04 га; - максимальный размер земельного участка 0,20 га. 2. Содержание скота и птицы допускается с размером участка не менее 0,1 га. 3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки. 4. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от жилого дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м; - от стволов высокорослых деревьев – 4 м; - от стволов среднерослых деревьев – 2 м; - от кустарника – 1 м. 5. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности в соответствии с федеральным законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Расстояние от застройки до лесных массивов - не менее 15 метров. 6. Высота зданий: - для всех жилых зданий количество надземных этажей – до 3-х, не более 12 м - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька кровли – не более 5 м. 7. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается
3	Ведение огородничества	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка: - минимальный размер земельного участка для ведения огородничества – 0,01 га; - максимальный размер земельного участка для ведения огородничества – 0,1 га. 2. Не допускается возведение капитальных зданий, строений и сооружений.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
4	Коллективные овощехранилища закрытого типа. Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и др.	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Условно разрешенные виды использования зоны СХ-1		
1	Слесарные, ремонтные, кузнечные и другие мастерские подсобных промыслов и ремесел.	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
2	Производства по переработке и хранению фруктов и овощей	
3	Ветлечебницы (с содержанием животных).	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и нормами и правилами Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
Вспомогательные виды использования зоны СХ-1		
1	Размещение инженерно-технических сооружений и сетей, электроснабжения, водоснабжения	Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта.
2	Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы)	1. К пожарным водоемам следует устраивать подъезды для забора воды с площадками размером не менее 12×12 м. 2. Места расположения и количество подъездов принимается по согласованию с органами Государственного пожарного надзора из расчета обеспечения расхода воды на наружное пожаротушение объектов, расположенных в радиусе не более 200 м от водоема.
3	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 $м^2$, грузового автомобиля 40 $м^2$
4	Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения)	Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
5	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1. Удельные размеры площадок 0,7 $м^2$/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 12 м.

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
6	Площадки для отдыха взрослых	1. Удельные размеры площадок 0,1 м^2/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее 10 м.
7	Площадки для сбора мусора	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
8	Хозяйственные площадки	
9	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.	Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются специализированным проектам и нормативами

Статья 31.8. Градостроительный регламент зоны специального назначения - зоны кладбищ С-1

Зона выделяется для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков кладбищ Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

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

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны С-1		
1	Сельские кладбища	1.Размер санитарно-защитной зоны определяется согласно СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для сельских кладбищ и мемориальных комплексов, а также закрытых кладбищ – 50 м. 2.Кладбища традиционного захоронения в границах населенных пунктов располагаются на расстоянии 6 м до красных линий и на расстоянии 100 м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га).
2	Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан	Размеры земельного участка и параметры строительства определяется по заданию на

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	(конфессиональные объекты)	проектирование
3	Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей	Размеры земельного участка и параметры строительства определяется по заданию на проектирование
Условно разрешенные виды использования зоны С-1		
1	Хозяйственные корпуса	Размеры земельных участков, особенности размещения, высота и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
Вспомогательные виды использования зоны С-1		
1	Озеленение специального назначения	Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища.
2	Площадки для сбора мусора	Размеры земельных участков, особенности размещения по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами.
3	Объекты инженерно-технического обеспечения	

Статья 31.9. Градостроительный регламент зоны озеленения специального назначения С-2

Зона предназначена для организации и благоустройства в соответствии с действующими нормативами санитарно-защитных зон, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, защитных насаждений вдоль автомобильных и железных дорог.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне С-2

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны С-2		
1	Зелёные насаждения санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от линейных объектов	1. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны: - 50-100 м - 60% ее территории; - до 300-500 м - 50%; 2. Обязательна организация полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки. 3. Существующие зеленые насаждения должны

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		быть максимально сохранены
2	Питомники и цветочные хозяйства – территории, предназначенные для выращивания декоративных растений в открытом грунте, парниках и оранжереях (границах санитарно-защитных зон)	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом санитарно-защитной зоны и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.
3	Защитные полосы зеленых насаждений вдоль автомобильных дорог, улиц, инженерных коммуникаций	Озеленение проектируется с учетом минимального расстояния от посадок до улиц, дорог, инженерных коммуникаций в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.
Условно разрешенные виды использования зоны С-2		
1	Спортивные сооружения	Размеры земельных участков, особенности размещения устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование
2	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны С-2		
1	Площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта	1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м^2.
2	Дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов и велосипедистов	Размеры земельных участков, особенности размещения устанавливаются в соответствии с заданием на проектирование
3	Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.	Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются специализированным проектам и нормативами

Статья 31.10. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются и не устанавливаются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия. Решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 32. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (статья 30 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 31 настоящих

Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

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

3. На территории д. Мышкино Нежновского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым ограничения использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации: охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций, санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Статья 32.1. Ограничения на использование объектов земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных и транспортных коммуникаций

Вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения охраны окружающей природной среды, нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения в порядке, определенном Правительством Российской Федерации на территории д. Мышкино Нежновского сельского поселения устанавливаются охранные зоны.

1) Охранные зоны электрических сетей

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования территории в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередач и иных объектов электросетевого хозяйства.

Охранные зоны устанавливаются вдоль линий электропередач от крайних проводов на следующих расстояниях:

- 2 метра – для ВЛ ниже 1кВ,

- 10 метров – для ВЛ 1- 20 кВ,
- 15 метров – для ВЛ 35 кВ,
- 20 метров – для ВЛ 110 кВ,
- 25 метров – для ВЛ 150-220 кВ,
- 30 метров – для ВЛ 330 кВ, 400 кВ, 500 кВ.

2) Придорожные защитные полосы автомобильных дорог

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены федеральным законом от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Ширина каждой придорожной полосы (вне границ населенных пунктов) устанавливается в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития. Для автомобильных дорог I-II категории - придорожная полоса 75 м, для автомобильных дорог III, IV категории– 50 м, для автомобильных дорог V категории – 25 м.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

Охранные зоны являются ограничением для размещения объектов капитального строительства, на этой территории запрещается размещение жилых и общественных зданий, складов нефти и нефтепродуктов.

3) Санитарный разрыв от автомобильных дорог

Ограничения использования устанавливаются согласно СНиП 2.07.01-89*, п. 6.9: для автомобильных дорог IV, V технической категории санитарный разрыв составляет до жилой застройки 50 м, до границ садовых участков 25 м.

Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей вдоль дороги следует предусматривать полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

4) Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 9 (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 7.1.12).

Статья 32.2. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

1) Источниками питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения д. Мышкино являются подземные источники водоснабжения.

2) Зоны охраны объектов нецентрализованного водоснабжения определяются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников». Зоны охраны источников индивидуальных колодцев составляют 20 м от колодца (каптажа).

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со специальным режимом на территории водоохранной зоны ручья (50 м) запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, 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.

Допускается движение транспортных средств по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В пределах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- 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;

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ширина береговой полосы для ручьев составляет 5 м.

В пределах береговой полосы водных объектов запрещается:

- строительство ограждений земельных участков, перекрывающих свободный подход людей к водному объекту, пребывание и передвижение около водных объектов, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.

- строительство ограждений земельных участков в пределах границ береговой полосы шириной 20 м.

- ограждения не должны закрывать видовые перспективы прибрежных ландшафтов.

3 . Санитарно - защитные зоны

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 N 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым

режимом использования – санитарно-защитная зона (СЗЗ). Размеры СЗЗ должны обеспечивать уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

Размер СЗЗ и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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.

- 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.

В санитарно-защитной зоне 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.

Статья 32.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) – специально выделенные территории, предназначенные для обеспечения сохранности памятников и их среды, выявления их историко-художественной ценности и целесообразного использования.

2. На территории д. Мышкино расположено 2 объекта культурного наследия регионального значения:

- «Место захоронения командира полка Красной Армии Дмитриева И.С., погибшего в 1919 г.;

- «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.»

3. Определение границ охраняемого объекта (территории) позволит сформировать его как обособленный объект управления соответствующих государственных или муниципальных органов власти и разработать охранные ограничения.

4. Согласно п. 3 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. Постановлений Правительства Российской Федерации от 07.11.2008 № 821 и от 10.03.2009 № 219) границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия должны быть включены в настоящие Правила после разработки и утверждения Проектов зон охраны памятников истории и культуры, расположенных на территории Нежновского сельского поселения.

Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.

6. Как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, настоящими Правилами, до разработки проекта границ зон охраны таких объектов, на карте зон с особыми условиями использования выделена зона объектов

культурного наследия. На территорию объектов культурного наследия градостроительные регламенты не распространяются.

7. В случае выявления на территории д. Мышкино объектов культурного наследия, внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии со ст. 21 настоящих Правил.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
КИНГИСЕППСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
НЕЖНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ПРАВИЛА землепользования и застройки

применительно к населенным пунктам Ицепино, Луизино и Мышкино, в части изменения границ населенных пунктов

Карта градостроительного зонирования

Зоны с особыми условиями использования территории

деревня Мышкино

С

Ю

I очередь | существующие

граница населенного пункта

Функциональные зоны населенного пункта

жилые зоны

зона индивидуального жилищного строительства

общественно-деловые зоны

зона рекреационного назначения

зелёные насаждения общего пользования

зона размещения объектов туристской инфраструктуры

зона специального назначения

зеленые насаждения специального назначения

кладбище

зона сельскохозяйственного использования

зона ведения личного подсобного хозяйства

зона инженерных объектов

зона транспортной инфраструктуры

коммунально-складская зона

Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры

линии электропередач (ЛЭП)

Улично-дорожная сеть

внутрипоселковые улицы, проезды

Внешний транспорт

автомобильная дорога местного значения

водные объекты

зона рекреации районного значения

Зоны с особыми условиями использования

границы охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

границы санитарно-защитных зон кладбищ

граница водоохранных зон

Объект культурного наследия регионального значения

Р-2
Р-1
СХ-1
ОД-1
СП-1
СП-2
Ж-2
ИТ-1
П-1

200 м 100 м 0 20 м 60 м 100 м 200 м
40 м 80 м