АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 29 июня 2015 г. № 13

Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» муниципального образования Кингисеппского муниципального района Ленинградской области применительно к территории населенных пунктов: п. ст. Веймарн, дер. Именицы, дер. Корпово, дер. Торма

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

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» муниципального образования Кингисеппского муниципального района Ленинградской области применительно к территории населенных пунктов: п. ст. Веймарн, дер. Именицы, дер. Корпово, дер. Торма.

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

Председатель комитета Е.В.Домрачев



Администрация муниципального образования
«Пустомержское сельское поселение»
Кингисеппского муниципального района ЛО

УТВЕРЖДЕНЫ
Приказом Комитета по архитектуре и градостроительства Правительства Ленинградской области
от **_____._____.2015 № _____**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области применительно к территории населённых пунктов: п.ст.Веймарн, дер.Именицы, дер.Корпово, дер.Торма

дер. Большая Пустомержа

2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА **5**

Глава 1. Общие положения **5**

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах *5*

Статья 2. Цели введения правил *11*

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

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке *13*

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 *14*

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил *16*

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления **16**

Статья 8. Органы местного самоуправления сельского поселения и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку *16*

Статья 9. Выдача разрешений на строительство *20*

Статья 10. Общие положения о предоставлении прав на земельные участки *21*

Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд *24*

Статья 12. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов *26*

Глава 3 Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления **28**

Статья 13. Общие положения о планировке территории *28*

Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории *30*

Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства *33*

Глава 4 Порядок применения Правил и внесения в них изменений **34**

Статья 16 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства *34*

Статья 17. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства *35*

Статья 18. Общий порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки *36*

Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства федерального значения *38*

Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства регионального значения *40*

Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила в случае выявления на территории МО «Нежновское сельское поселение» объектов культурного наследия *42*

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 *43*

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила по заявлениям физических или юридических лиц *45*

Глава 5 Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки **46**

Статья 24. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки *46*

Статья 25. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....*49*

ЧАСТЬ II КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....**51**

Статья 26. Состав и содержание карты градостроительного зонирования *51*
Статья 27. Карта градостроительного зонирования *53*
Статья 28. Карта зон с особыми условиями использования территории.....*53*
Статья 29. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.....*54*

ЧАСТЬ III ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....**54**

Статья 30. Перечень территориальных зон.....*54*
Статья 31. Градостроительные регламенты территориальных зон *55*
Статья 31.1 . Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 .....*57*
Статья 31.2. Градостроительный регламент локальной общественно-деловой зоны ОД-1 ..*62*
Статья 31.3. Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1.....*64*
Статья 31.4. Градостроительный регламент рекреационной зоны - зоны размещения объектов туристской инфраструктуры Р-2.....*67*
Статья 31.5. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры ИТ-1 .*67*
Статья 31.6. Градостроительный регламент коммунально-складской зоны П-1.....***Ошибка! Закладка не определена.***
Статья 31.7. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования - зоны ведения личного подсобного хозяйства СХ-1 .....***Ошибка! Закладка не определена.***
Статья 31.8. Градостроительный регламент зоны специального назначения - зоны кладбищ С-1 .....*71*
*Статья 31.9. Градостроительный регламент зоны озеленения специального назначения С-2*73
Статья 31.10. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются и не устанавливаются.....*73*
Статья 32. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.....*74*
*Статья 32.1. Ограничения на использование объектов земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных и транспортных коммуникаций*75
Статья 32.2. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности *76*
Статья 32.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия.....*79*

Введение

1. Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области применительно к населенным пунктам: п.ст. Веймарн, дер.Именицы, дер.Корпово, дер.Торма, выполняется на основе Постановлений администрации Пустомержского сельского поселения:

- от 13.10.2014 № 146 «О начале разработки проектов Правил землепользования и застройки на части территории муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области применительно к населенным пунктам: п.ст.Веймарн, дер.Корпово, дер.Торма»;
- от 13.11.2014 № 156 «О начале разработки проекта Правил землепользования и застройки на части территории муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области применительно к населенному пункту: дер.Именицы»;

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пустомержское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, подготовленным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом муниципального образования «Пустомержское сельское поселение», а также с учетом положений иных нормативных правовых актов муниципального образования «Пустомержское сельское поселение».

3. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в муниципальном образовании «Пустомержское сельское поселение» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

4. Правила разработаны в соответствие с экологическими, санитарно-эпидемиологическими, градостроительными, техническими и иными нормативными документами в целях защиты жизни, здоровья людей, имущества, охраны окружающей среды.

5. Правила разработаны для создания условий устойчивого развития территории муниципального образования, обеспечивают условия для подготовки документации по планировке территории.

6. Правила обеспечивают правовые условия и удовлетворение законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включают равенства прав во взаимоотношениях по вопросам землепользования и застройки.

7. Правила обеспечивают открытость и доступность информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иных действий в области градостроительной деятельности.

8. Настоящие правила разрабатываются на часть территории Пустомержского сельского поселения в соответствии с частью 4 ст. 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основе Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц. После утверждения проекта генерального плана Пустомержского сельского поселения на всю территорию поселения в Правила землепользования и застройки должны быть внесены изменения, относящиеся к другим частям территории сельского поселения.

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;

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

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 принятых 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 «Пустомержское 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 территорий деревень Веймарн, Именицы, Корпово, Торма Пустомержского 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское сельское поселение», уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в Пустомержском сельском поселении.

5) предоставления органом администрации МО «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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) 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;

3) 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);

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

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

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 «Пустомержское 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 территорий деревень Веймарн, Именицы, Корпово, Торма 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 «Пустомержское сельское поселение» составляют:

- Совет депутатов МО «Пустомержское сельское поселение» МО «Кингисеппский муниципальный район» (Совет депутатов);

- Глава МО «Пустомержское сельское поселение» МО «Кингисеппский муниципальный район» (Глава поселения);

- Глава администрации МО «Пустомержское сельское поселение» МО «Кингисеппский муниципальный район» (Глава администрации).

2. К полномочиям органов местного самоуправления МО «Пустомержское сельское поселение» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Областным законом от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» и Уставом МО «Пустомержское сельское поселение» МО «Кингисеппский муниципальный район», в области градостроительной деятельности относятся:

1) осуществление проверки проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссии по землепользованию и застройке (далее – Комиссия), на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования

муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации;

2) выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых выданы органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; принятие решений о внесении изменений в разрешения на строительство, в том числе выданные органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; продление срока действия разрешений на строительство, в том числе выданных органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; принятие решений о прекращении действия разрешений на строительство, в том числе разрешений, выданных органами местного самоуправления до вступления в силу Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз;

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

4) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

3. Правила землепользования и застройки утверждаются уполномоченным Правительством Ленинградской области органом исполнительной власти Ленинградской области в силу Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз.

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

- подготовка документации по планировке территории, которое осуществляется самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством РФ, за исключением случаев комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства либо развития застроенной территории; подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения Пустомержского сельского поселения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счёт их средств;

- направляет в уполномоченный Правительством Ленинградской области исполнительный орган Ленинградской области заключение Комиссии о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый

вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила;

- другие обязанности в соответствии с законодательством.

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

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

- подготовка Комиссией заключений на документацию 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 Комиссией 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.

6. 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.

7. Положения о комиссии по землепользованию и застройке

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

Комиссия сформирована на основании пункта 2 постановления Главы администрации МО «Пустомержское сельское поселение» от 26.03.2013 № 35 «О создании комиссии по подготовке правил землепользования и застройки на территории МО «Пустомержское 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 администрации МО «Пустомержское 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 «Пустомержское 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. Выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых выданы органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; принятие решений о внесении изменений в разрешения на строительство, в том числе выданные органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; продление срока действия разрешений на строительство, в том числе выданных органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона; принятие решений о прекращении действия разрешений на строительство, в том числе разрешений, выданных органами местного самоуправления до вступления в силу Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз.

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 «Пустомержское 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 «Пустомержское сельское поселение», в случае наделения их соответствующими полномочиями, в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах Пустомержского 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 в соответствии с Главой V.1 Земельного кодекса РФ (с изменениями на 01.03.2015 год) с проведением работ по их формированию в соответствии с требованиями Главы 1.1 Земельного кодекса РФ (с изменениями на 01.03.2015 год) и Главами 4 и 5 Градостроительного кодекса РФ.

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 «Пустомержское 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 «Пустомержское сельское поселение», осуществляют органы местного самоуправления МО «Пустомержское сельское поселение».

Первичное предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется в аренду на двадцать лет, а в остальных случаях на период нормативных сроков строительства согласно проектной документации в соответствии со статьей 39.8 Земельного кодекса РФ.

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

связанных со строительством осуществляется в соответствии с Главой V.6 Земельного кодекса РФ:

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 десятидневный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка в соответствии с «Правилами выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.11.14 № 1244, принимает решение о выдаче разрешения на использование земель или земельного участка, либо в отказе в выдаче такого разрешения.

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: мин. размер - 0,05 га, максимальный размер - 0,12 га;

- для дачного строительства: мин. размер - 0,05 га, максимальный размер - 0,20 га;

- для ведения огородничества: мин. размер - 0,01 га, максимальный размер - 0,10 га;

- для ведения животноводства: мин. размер - 0,01 га, максимальный размер - 5,0 га.

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 размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность

№ п/п	Целевое назначение участка	Предельные размеры земельных участков предоставляемых гражданам, га	
		минимальные	максимальные
1	Крестьянские (фермерские) хозяйства	1,00	50,00
2	Садоводство	0,05	0,12
3	Дачное строительство	0,05	0,20
4	Огородничество	0,01	0,10
5	Животноводство	0,01	5,00
6	Индивидуальное жилищное строительство	0,05	0,25
7	Личное подсобное хозяйство	0,05	0,25

- В случае если фактический размер земельного участка оформляемого в собственность или в аренду меньше минимального размера указанного в табл. 1, оформление права (собственности или аренды) производить при условии положительных заключений контролирующих органов.

- В случаях, когда федеральным законом или законом субъекта Федерации установлены нормы предоставления больше, чем указаны в табл. 1, применяются нормы, установленные этими законами.

Таблица № 2 – 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 Пустомержском сельском поселении Кингисеппского муниципального района ЛО (Решения Совета депутатов МО «Пустомержское сельское поселение» от 31.01.2011 №4 и от 09.11.2011 №18).

№ п/п	Целевое назначение земель	Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам, га	
		минимальные	Максимальные/максимальные, предоставляемые в собственность бесплатно
	Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) (Пустомержское сельское посел-е)	0,05	0,25 /0,25
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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское сельское поселение» необходимость реконструкции территорий, застроенных аварийным и ветхим фондом, при условии компенсации изымаемого земельного участка на основе соглашений между администрацией МО «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 Пустомержского сельского поселения могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

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

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

- размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
- проведение изыскательских работ;
- ведение работ, связанных с пользованием недрами.

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 «Пустомержское 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.

5. Документация по планировке территории утверждается уполномоченным Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти Ленинградской области.

Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории

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

Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается главой МО «Пустомержское сельское поселение» путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и

сроки подготовки документации, ее содержание, действия органа администрации МО «Пустомержское 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 «Пустомержское сельское поселение» в сети "Интернет".

3. В течение месяца со дня опубликования постановления Главы МО «Пустомержское сельское поселение» о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган администрации МО «Пустомержское 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 «Пустомержское сельское поселение», уполномоченным в области градостроительной деятельности, самостоятельно, либо исполнителем документации по планировке территории на основании государственного или муниципального контракта, заключенного с администрацией МО «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское сельское поселение».

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 части 7 настоящей статьи рекомендаций уполномоченный Правительством Ленинградской области орган исполнительной власти Ленинградской области в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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 16 настоящих Правил.

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

1. Основаниями для рассмотрения Главой администрации МО «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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. 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское сельское поселение».

4. Изменения, внесенные в Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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.

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 «Пустомержское сельское поселение», нормативными правовыми актами МО «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское сельское поселение» и в соответствии с ними настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами МО «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 деревень Веймарн, Именицы, Корпово, Торма Пустомержского 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 с помощью инвентаризационных сведений, материалов передачи в ведение с/с от 1991 года (подготовленных Свзапгипроземом), с учетом существующего фактического зонирования деревень Веймарн, Именицы, Корпово, Торма;

- 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 и иные виды территориальных зон. Список территориальных зон не является закрытым – могут образовываться дополнительные зоны.

В границах деревень Веймарн, Именицы, Корпово, Торма Пустомержского сельского поселения состав территориальных зон ограничен следующими:

- жилая;
- общественно-деловая;
- транспортной и инженерной инфраструктуры,
- рекреационная;
- 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 территорий населенных пунктов деревень Веймарн, Именицы, Корпово, Торма, на которых 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 «Пустомержское 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 «Пустомержское 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 30.1. Перечень территориальных зон, установленных на Карте градостроительного зонирования.

1. На Карте градостроительного зонирования территорий деревень Веймарн, Именицы, Корпово, Торма Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области установлены следующие виды территориальных зон:

Типы зон	Код	Виды зон
Жилые зоны (Ж)	Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Общественно-деловая зона (ОД)	ОД	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
Рекреационные зоны (Р)	Р	Зона зелёных насаждений общего пользования
Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)	И	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	Т	Зона объектов транспортной инфраструктуры
Производственные зоны	П-1	Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов IV, Vкласса опасности

Типы зон	Код	Виды зон
Зоны специального назначения (С)	С-1	Зона кладбищ
	С-2	Зона зеленых насаждений специального назначения

Статья 30.2. 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:

- 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 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;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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 деревень Большое Райково, Малое Райково, Большое Стремление и Урмизно 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. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

1. 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.

2. Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.

3. В жилых зонах возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и других объектов, связанных с проживанием граждан, обслуживающих жилые зоны и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

4. В жилых домах возможно размещение встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения только тех видов использования, которые указаны в регламентах соответствующей статьи настоящих Правил. Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеновских кабинетов, аппаратов (за исключением стоматологических в соответствии с требованиями СанПиН 2.6.1.1192-03), магазинов стройматериалов, москательно-химических и т.п.) на территории малоэтажной застройки не допускается.

5. Ограничения на размещение встроено-пристроенных объектов общественного назначения в жилых домах устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

6. В состав жилых зон включены:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);
- зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2).

Статья 31.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж-1

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов) Приусадебный участок личного подсобного хозяйства Обслуживание жилой застройки Образование и просвещение Общее пользование территории Коммунальное обслуживание Линейные объекты	Магазины Общественное питание Гостиничное обслуживание Социальное обслуживание Бытовое обслуживание Спорт	Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений Содержание сельскохозяйственных животных Спортивные и детские

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
инженерной и транспортной инфраструктур		площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 0,1 га;

- максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 0,2 га;

- миним. пл-дь земельного участка для размещения садового, дачного дома – 0,05 га;

- максимальная площадь земельного участка для размещения садового дома– 0,12 га;

- максимальная площадь земельного участка для размещения дачного дома– 0,2 га;

- минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества – 0,01 га;

- максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества – 0,1 га;

- предельные размеры прочих земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Пустомержского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания, - 3 м;

- миним. отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания - 0 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м;

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

3) Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество надземных этажей – 3;

- предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 5 м в коньке крыши;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- жилой застройки – 25 %;

- обслуживающей и общественной застройки – 50 %.

5) Иные показатели:

а) расстояние от объекта кап. строительства до красной линии улиц и проездов:

- от жилой застройки – 5 м;

- от остальных объектов, кроме объектов образования и просвещения–5 м;

- от объектов образования и просвещения – 25 м;

б) максимальная общая площадь помещений объектов общественного назначения, кроме объектов образования и просвещения - 150 кв. м;

в) минимальные расстояния:

- от стен индивидуальных жилых домов и многоквартирных малоэтажных жилых домов до ограждения участка – не менее 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – не менее 6 м;

- от трансформат. подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м.

г) минимальные расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

д) требования к ограждению земельных участков:

- максим. высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра;

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

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

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

е) площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка;

3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 32.1-32.3 настоящих Правил.

Статья 31.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами – Ж -2.

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Среднеэтажная жилая застройка Обслуживание жилой застройки Образование и просвещение Общее пользование территории Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур	Магазины Общественное питание Гостиничное обслуживание Социальное обслуживание Бытовое обслуживание Спорт Культурное развитие	Выращивание плодовых, овощных, ягодных, бахчевых и иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений Спортивные и детские площадки Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

1) Предельные размеры земельных участков:

- миним. площадь земельного участка: для размещения индивид. жилого дома– 0,1 га;

- максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома– 0,2 га;

- предельные размеры прочих земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Пустомержского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания, - 3 м;

- миним. отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания - 0 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям:

-- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

-- от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м;

-- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

-- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

-- от кустарника – 1 м.

3) Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество надземных этажей – 4;

- предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 5 м в коньке крыши;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- индивидуальной жилой застройки – 25 %;

- обслуживающей и общественной застройки – 50 %.

5) Иные показатели:

а) расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов:

- от жилой застройки – 5 м;

- от остальных объектов, кроме объектов образования и просвещения – 5 м;

- от объектов образования и просвещения – 25 м;

б) минимальные расстояния:

- от стен индивидуальных жилых домов и многоквартирных малоэтажных жилых домов до ограждения участка – не менее 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – не менее 6 м;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м.

в) требования к ограждению земельных участков:

- максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц– 1,8 метра;

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

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

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

г) площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 32.1-32.3 настоящих Правил.

Статья 31.3. Зона делового, общественного и коммерческого назначения ОД.

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.

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования

Религиозное использование Общественное управление Обеспечение научной деятельности Деловое управление Торговые центры (торгово-развлекательные центры) Рынки Магазины Банковская и страховая деятельность Общественное питание Гостиничное обслуживание Развлечения Обслуживание автотранспорта Спорт Коммунальное обслуживание Общее пользование территории Железнодорожный транспорт Автомобильный транспорт Трубопроводный транспорт Обеспечение внутреннего правопорядка	Склады	Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Пустомержского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания и транспорта, - 3 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания и транспорта - 0 м;

3) Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество надземных этажей – 4;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

5) Иные показатели:

а) размещение зданий первого фронта по красной линии улицы с ориентацией главного фасада здания на публичное пространство;

б) минимальная площадь зелёных насаждений и газонов – 30%;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 32.1-32.3 настоящих Правил.

Статья 31.4. Зона зелёных насаждений общего пользования Р.

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.

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

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

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

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Пустомержского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка, кроме земельных участков коммунального обслуживания и транспорта, - 3 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка коммунального обслуживания и транспорта - 0 м;

3) Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество надземных этажей – 3;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-56 настоящих Правил.

Статья 31.5. Зона объектов инженерной инфраструктуры – И-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.).

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Коммунальное обслуживание Энергетика Связь Трубопроводный транспорт Общее пользование водными объектами Специальное пользование водными объектами Гидротехнические сооружения Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур		Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Пустомержского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м:

3) Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Пустомержского сельского поселения, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;

5) Иные показатели:

а) класс опасности объектов, размещаемых в зоне – II-V;

б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- II класса опасности - 500 м;
- III класса опасности - 300 м;
- IV класса опасности - 100 м;
- V класса опасности - 50 м;

в) минимальный процент озеленения земельных участков– 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне И-1 расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 32.1-32.3 настоящих Правил.

Статья 31.6. Зона объектов транспортной инфраструктуры – Т-1, Т-2

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Железнодорожный транспорт Автомобильный транспорт Водный транспорт Воздушный транспорт Трубопроводный транспорт Склады Деловое управление Магазины Общественное питание		Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

Гостиничное обслуживание Обслуживание автотранспорта Охрана Государственной границы Российской Федерации Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории Обеспечение внутреннего правопорядка		

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

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Пустомержского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м:

3) Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Пустомержского сельского поселения, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;

5) Иные показатели:

а) класс опасности объектов, размещаемых в зоне – II-V;

б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- II класса опасности - 500 м;

- III класса опасности - 300 м;

- IV класса опасности - 100 м;

- V класса опасности - 50 м;

в) минимальный процент озеленения земельных участков– 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т и расположенных в границах зон с особыми

условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 32.1-32.3 настоящих Правил.

Статья 31.7. Промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов IV, V класса опасности – П-1

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Производственная деятельность Деловое управление Торговые центры (торгово-развлекательные центры) Рынки Магазины Банковская и страховая деятельность Общественное питание Обслуживание автотранспорта Железнодорожный транспорт Автомобильный транспорт Водный транспорт Воздушный транспорт Трубопроводный транспорт Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории Обеспечение внутреннего правопорядка		Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Пустомержского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м:

3) Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Пустомержского сельского поселения, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;

5) Иные показатели:

а) класс опасности объектов, размещаемых в зоне – IV-V;

б) размер санитарно-защитных зон при размещении объектов:

- IV класса опасности - 100 м;

- V класса опасности - 50 м;

в) минимальный процент озеленения земельных участков– 10 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 32.1-32.3 настоящих Правил.

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

1. Виды разрешённого использ-я земельных участков и объектов кап. строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Ритуальная деятельность Бытовое обслуживание Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории Обеспечение внутреннего правопорядка	Магазины Общественное питание	Площадки отдыха Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

1) Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка кладбища – 40 га;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;

3) Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество надземных этажей – 3;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %;

5) Иные показатели:

а) максимальная общая площадь помещений объектов общ-го назначения - 100 м^2;

б) минимальные расстояния от мест погребения и до границ участков или зданий учреждений и предприятий обслуживания:

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

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С-1 и расположенных в границах зон с особыми

условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 32.1-32.3 настоящих Правил.

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

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

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
Коммунальное обслуживание Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур Общее пользование территории	Обслуживание автотранспорта	Благоустройство и озеленение Хозяйственные площадки Временные стоянки (парковки) автотранспорта

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

1) Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и (или) Пустомержского сельского поселения, проектом планировки и межевания территории, действующими техническими регламентами, нормами, правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м;

3) Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельное количество надземных этажей – 3;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;

5) Иные показатели:

а) минимальная площадь озеленения санитарно-защитных зон:

- 50-100 м - 60%;

- до 300-500 м - 50%;

- 1000 м и более - 40%;

б) обязательна организация полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 32.1-32.3 настоящих Правил.

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.

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 деревень Веймарн, Именицы, Корпово, Тома Пустомержского 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

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. 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.

3. 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.

4. 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.

5. В случае выявления на территории деревень Веймарн, Именицы, Корпово, Торма объектов культурного наследия, внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии со ст. 21 настоящих Правил.

Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
4. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
5. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

7. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

8. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;

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

10. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

11. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

12. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

13. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

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

15. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

16. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»;

17. Постановление Правительства РФ от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

18. Постановление Правительства РФ от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;

19. Постановление Правительства РФ от 22.07.2008 № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»;

20. Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;

21. Постановление Правительства РФ от 01.02.2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»;

22. Постановление Правительства РФ от 15.11.2006 г. № 689 «О государственном земельном контроле»;

23. Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

24. Постановление Правительства РФ от 20.06.2006 г. № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;

25. Решение Совета депутатов муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области от 28.03.2007 г. № 307-с «О порядке управления и распоряжения земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности на территории Кингисеппского муниципального района Ленинградской области (в ред. Решения Совета депутатов муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области от 22.04.2009 г. № 788-с)

26. Приказ Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 29.06.2007 г. № П/0152 «Об утверждении Технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»;

27. СНиПы, СанПиНы и др. нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности.

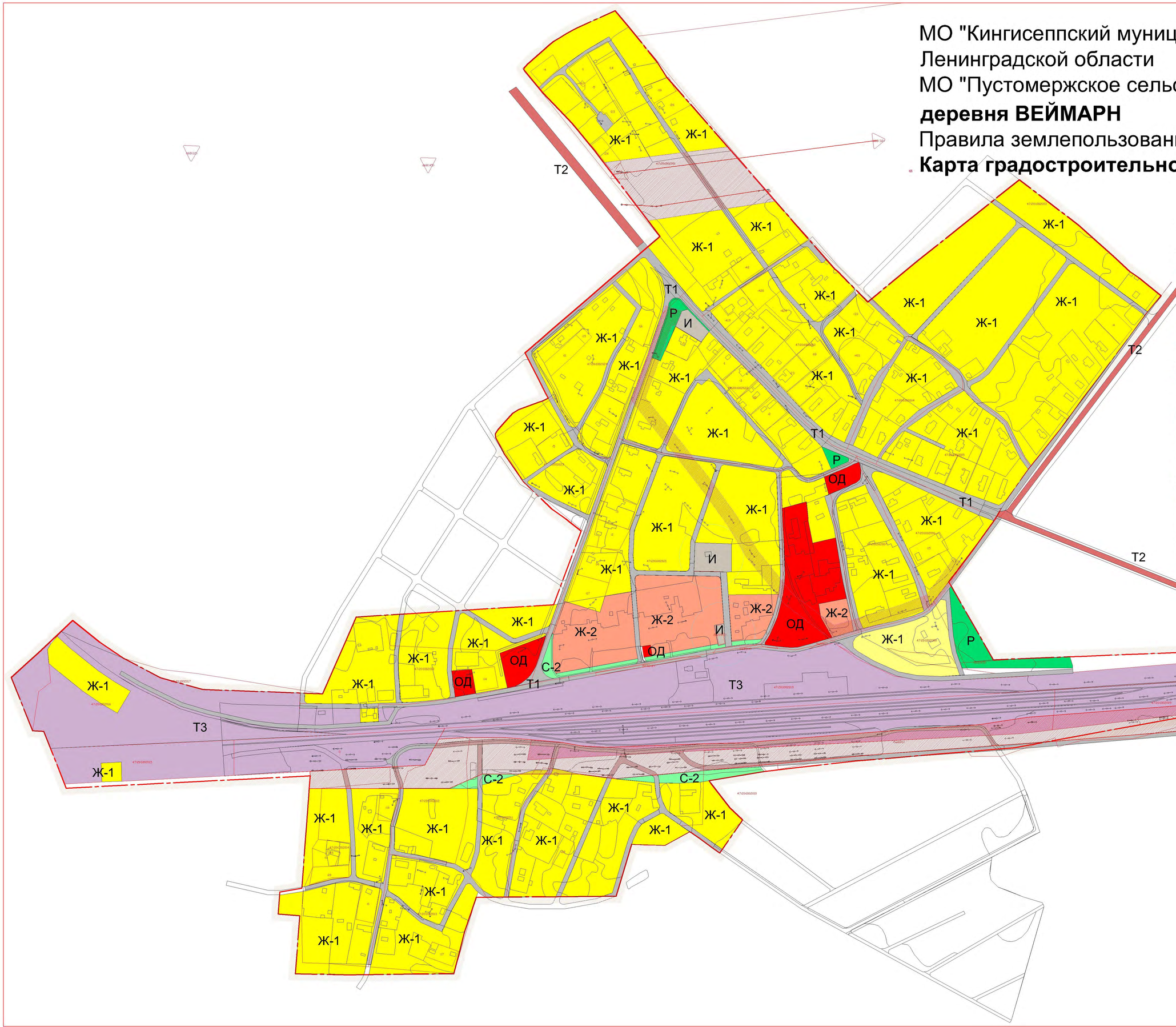
28. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

МО "Кингисеппский муниципальный район"
Ленинградской области
МО "Пустомержское сельское поселение"

деревня ВЕЙМАРН

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ)

Карта градостроительного зонирования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница населенного пункта
- Граница территориальных зон

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж-1 - Зона индивидуального жилищного строительства
- Ж-2 - Зона малоэтажной жилой застройки

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОД - Многофункциональная общественно -деловая зона

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Т1 - Зона объектов транспортной инфраструктуры
- Т2 - Зона объектов внешнего транспорта
- Т3 - Зона объектов железнодорожного транспорта
- И - Зона объектов инженерной инфраструктуры

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

- Р - Зона зеленых насаждений общего пользования

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- С-2 - Зона зеленых насаждений специального назначения

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Санитарно-защитные зоны
- Санитарный разрыв от объектов транспортной инфраструктуры
- Зоны санитарной охраны источников водоснабжения
- Охранные зоны ЛЭП

МО "Кингисеппский муниципальный район"
Ленинградской области
МО "Пустомержское сельское поселение"
деревня ИМЕНИЦЫ
Правила землепользования и застройки (ПЗЗ)
Карта градостроительного зонирования

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница населенного пункта
- Граница территориальных зон

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 - Зона индивидуального жилищного строительства

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П1 - Зоны сельскохозяйственных предприятий (4-5 класс опасности)

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Т1 - Зона объектов транспортной инфраструктуры

Т2 - Зона объектов внешнего транспорта

И - Зона объектов инженерной инфраструктуры

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р - Зона зеленых насаждений общего пользования

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-2 - Зона зеленых насаждений специального назначения

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Санитарно-защитные зоны
- Санитарный разрыв от объектов транспортной инфраструктуры
- Охранные зоны ГОП
- Береговая полоса
- Прибрежная защитная полоса (ПЗП)
- Водоохранная зона (ВЗ)

МО "Кингисеппский муниципальный район"
Ленинградской области
МО "Пустомержское сельское поселение"
деревня КОРПОВО
Правила землепользования и застройки (ПЗЗ)
Карта градостроительного зонирования

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница населенного пункта
- Граница территориальных зон

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 - Зона индивидуального жилищного строительства

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Т1 - Зона объектов транспортной инфраструктуры

Т2 - Зона объектов внешнего транспорта

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-2 - Зона зеленых насаждений специального назначения

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Охранные зоны ЛЭП



МО "Кингисеппский муниципальный район"
Ленинградской области
МО "Пустомержское сельское поселение"
деревня ТОРМА
Правила землепользования и застройки (ПЗЗ)
Карта градостроительного зонирования

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница населенного пункта
- Граница территориальных зон

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж-1 - Зона индивидуального жилищного строительства
- Ж-2 - Зона малоэтажной жилой застройки

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОД - Многофункциональная общественно -деловая зона

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- П1 - Зоны сельскохозяйственных предприятий (4-5 класс опасности)

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Т1 - Зона объектов транспортной инфраструктуры
- Т2 - Зона объектов внешнего транспорта
- Т3 - Зона объектов железнодорожного транспорта
- И - Зона объектов инженерной инфраструктуры

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

- Р - Зона зеленых насаждений общего пользования
- СП - Зона зеленых насаждений специального назначения

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Санитарно-защитные зоны
- Санитарный разрыв от объектов транспортной инфраструктуры
- Зоны санитарной охраны источников водоснабжения
- Охранные зоны ЛЭП
- Береговая полоса
- Прибрежная защитная полоса (ПЗП)
- Водоохранная зона (ВЗ)

