

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
применительно к части территории  
муниципального образования  
Горбунковское сельское поселение  
муниципального образования  
Ломоносовского муниципального района  
Ленинградской области  
деревня Велигонты**

**ПРОЕКТ**  
документа для официального опубликования

2015 г.  
Горбунки

# АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ С.Ю.БОБЫЛЁВА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ИНН/КПП - 7825407576/ 783601001  
Расч.счет 40702810503260004370  
Филиал № 7806 ВТБ 24 (ЗАО)  
К/с - 30101810300000000811  
БИК 044030811



197046  
Санкт-Петербург  
Петроградская наб., д.18, лит. В, корп.3  
тел./факс (812) 449 64 74  
e-mail: bobylev@mail.wplus.net

Арх.№ ГБ 06/11/14-ПЗЗ

экз.№

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ,

применительно к части территории  
муниципального образования Горбунковское сельское поселение  
муниципального образования  
Ломоносовского муниципального района  
Ленинградской области  
деревня Велигонты

Шифр: № ГБ 06/11/14-ПЗЗ - ПЗЗ

Заказчик: ООО «Беркут»

Генеральный проектировщик: ООО «Архитектурная мастерская С.Ю. Бобылева»

Генеральный директор

С.Ю. Бобылев

Главный архитектор проекта

С.И. Комиссарова

Главный инженер проекта

В.А. Тихомиров

Санкт-Петербург  
2015 г.

## **ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки (далее Правила) применительно к части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области - деревня Велигонты, разработаны на основании постановления Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение от 19.08.2011 г. № 89.

Правила разработаны в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации (действующая редакция с изменениями от 31 декабря 2014 года) и Задания на подготовку проекта Правил землепользования и застройки.

### **Целью разработки Правил являлось:**

- создание условий градостроительными средствами устойчивого развития части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области деревня Велигонты с прилегающими к населённому пункту территориями, создание благоприятных условий проживания населения, исходя из совокупности экологических, экономических, социальных и иных факторов;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение органов местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение Ломоносовского муниципального района правовым основанием для регулирования использования объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства) на территории поселения.

**Задача** - создание свода нормативно-правовых актов, регулирующих градостроительные и земельно-имущественные отношения на территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

Разработка Правил проводилась в соответствии с требованиями действующих федеральных и областных законодательных актов, в том числе:

- Лесного Кодекса Российской Федерации;
- Водного Кодекса Российской Федерации;
- Земельного Кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федерального закона от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федерального закона от 10 января 2002 года №7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Разработка Правил велась в соответствии с требованиями действующих федеральных и областных законодательных актов, в том числе:

- Лесного Кодекса Российской Федерации;
- Водного Кодекса Российской Федерации;
- Земельного Кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федерального закона от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федерального закона от 10 января 2002 года №7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Подготовка Правил выполнена с учетом рекомендаций СП 42.133330.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений».

Подготовка Правил выполнена:

- в соответствии с Генеральным планом муниципального образования Горбунковское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденным Решением Совета депутатов от 02.07.2012 г. №76;
- в соответствии с разрабатываемым проектом схемы территориального планирования муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области;
- в соответствии с Правилами землепользования и застройки на отдельные части муниципального образования Горбунковское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, разработанными ранее;
- с учетом прочих ограничений использования территорий установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правила состоят из трех частей:

- I часть - Порядок применения Правил и внесения изменений в указанные правила;
- II часть - Карты градостроительного зонирования;
- III часть - Градостроительные регламенты.

Часть I, регламентирующая порядок применения Правил и внесения в них изменений, включает в себя общие положения о регулировании различных вопросов землепользования и застройки.

Общие положения о землепользовании и застройке представляют собой свод правил, регулирующих градостроительные и земельно-имущественные отношения на территории муниципального образования. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации названные положения входят в состав текстовой части правил, именуемой Порядком применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, включающей в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений и дополнений в Правила;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Разработка части I Правил базируется на структуре органов местного самоуправления, нормативных документах органов местного самоуправления, конкретных природных, экономических, социальных и других особенностях, присущих рассматриваемой территории, а также на федеральном и региональном законодательстве.

II часть Правил – Карты градостроительного зонирования - графическая и состоит из двух карт: карты градостроительного зонирования и карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Карта градостроительного зонирования Правил разработана с учетом функциональных зон утвержденного Генерального плана муниципального образования.

На карте градостроительного зонирования отражена следующая информация:

- граница населённого пункта;
- границы территориальных зон с соответствующими кодовыми обозначениями;

На карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности отражена следующая информация:

- границы зон с особыми условиями использования территории – водоохранная зона водного объекта, санитарные, защитные, санитарно-защитные зоны и охранные зоны инженерных сетей.

Карты градостроительного зонирования выполнены в масштабе 1:2000 на цифровых топографических материалах, предоставленных заказчиком в векторном виде в формате AutoCAD.

Подготовка Карт градостроительного зонирования проекта ПЗЗ осуществлялась:

- на основе цифровых топографических материалов, предоставленных заказчиком, выполненных ООО «Тайвола» в ноябре 2014 года в векторном виде в формате AutoCAD в масштабе 1:2000;
- с учетом кадастровых планов территории, предоставленных органами кадастрового учета по запросу органа местного самоуправления муниципального образования.

Для удобства размещения информации о Правилах в сети «Интернет» и текущего использования карт разработчиком дополнительно представлены картографические материалы в растровом формате jpg.

Материалы, переданные разработчиком в формате dwg, могут быть переведены заказчиком самостоятельно в формат mapinfo для размещения в системах обеспечения градостроительной деятельности.

Часть III Правил содержит градостроительные регламенты. Градостроительные регламенты устанавливаются в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяют 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.

Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных утвержденным Генеральным планом муниципального образования;
- видов территориальных зон.

В соответствии с техническим заданием разработчиком выполнены требования в части формирования материалов о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий для предоставления в уполномоченный орган кадастрового учета после утверждения Правил

Территориальной зоне присвоено индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс и порядковый номер).

Вид: буквенное обозначение Т

Тип: буквенное обозначение

- Ж (жилая),
- Д (общественно-деловая),
- П (производственная),
- У (улично-дорожной сети),
- И (инженерно-транспортной инфраструктуры)
- С (сельскохозяйственного назначения),
- Р (рекреационная)
- К (специального назначения)

Номер зоны или подзоны – числовое значение 1, 2, 3, 4 и т.д.

Индекс зоны – числовое значение через дефис \_1, \_2, \_3, \_4 и т.д.

Индекс подзоны – числовое значение через дефис -1, -2, -3, -4 и т.д.

Порядковый номер - числовое значение в скобках (1), (2) и т.д.

Зоне с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности присвоено индивидуальное обозначение (вид, тип, номер и порядковый номер);

Вид: буквенное обозначение ОУ

Тип: буквенное обозначение через префикс:

- \_ВОЗ (водоохранная зона водного объекта),
- \_ПЗП (прибрежная защитная полоса водного объекта),
- \_ЭП (эксплуатационная полоса мелиорационной системы),
- \_ОГ (зона нормативных расстояний от газопровода высокого давления),
- \_ОГС (зона нормативных расстояний от газораспределительной сети),
- \_ОВС (охранная зона водопроводных сетей),
- \_ОКС (охранная зона канализационных сетей и сооружений),
- \_ОТС (охранная зона тепловых сетей),
- \_ОСС (охранная зона сетей связи и сооружений связи),
- \_ОВЛ (охранная зона воздушных линий электропередачи),
- \_ОКЛ (охранная зона подземных кабельных линий электропередачи),
- \_ОЭХ (охранная зона объектов электросетевого хозяйства),
- \_ЗСО (зона санитарной охраны подземного источника водоснабжения 1 пояс)
- \_СЗЗ (санитарно-защитная зона),
- \_СЗЗШ (санитарно-защитная зона шумового воздействия),

Порядковый номер – числовое значение через дефис -1, -2, -3, -4 и т.д.

Виды разрешенного использования земельных участков указанные в Градостроительных регламентах определены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540. Вид разрешенного использования объекта капитального строительства тесно связан с видом разрешенного использования земельного участка и устанавливается в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка Классификатора.

Подготовка Проекта Правил осуществлена ООО «Архитектурная мастерская С.Ю.Бобылева» в соответствии с договором от 06.11. 2014 г. № ГБ 06/11/14-ПЗЗ

Генеральный директор  
Главный архитектор проекта  
Главный инженер проекта

С.Ю. Бобылев  
С.И. Комиссарова  
В.А. Тихомиров

## Оглавление

### ЧАСТЬ I

#### **ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА** .....

1

#### **Общие положения о Правилах землепользования и застройки** .....

1

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах .....

1

Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки .....

7

Статья 3. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании .....

8

#### **Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений** .....

9

### Глава 1.

#### **Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение** .....

9

Статья 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки .....

9

Статья 5. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки  
применительно к части территории муниципального образования  
Горбунковское сельское поселение, установленного Правилами .....

10

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке. Органы, уполномоченные  
регулировать и контролировать землепользование и застройку в части  
обеспечения применения Правил .....

12

### Глава 2.

#### **Положение о зонировании территории части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов и об их применении** .....

15

Статья 7. Карта градостроительного зонирования .....

15

Статья 8. Градостроительные регламенты и их применение .....

18

Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые  
распространяется действие градостроительных регламентов .....

19

Статья 10. Особенности использования земельных участков и объектов  
капитального строительства, не соответствующих градостроительным  
регламентам .....

20

Статья 11. Землепользование и застройка территорий, на которые действие  
градостроительных регламентов не распространяется и для которых  
градостроительные регламенты не устанавливаются .....

21

Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального  
строительства на части территории муниципального образования  
Горбунковское сельское поселение .....

23

Статья 13. Предоставление разрешения на отклонение от предельных  
параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов  
капитального строительства .....

23



<b>Глава 3.</b>	
<b>Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами .....</b>	<b>24</b>
Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение .....	24
Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства .....	24
<b>Глава 4.</b>	
<b>Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления .....</b>	<b>26</b>
Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	26
<b>Глава 5.</b>	
<b>Положение о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки .....</b>	<b>29</b>
Статья 17. Цели проведения публичных слушаний.....	29
Статья 18. Вопросы, выносимые на публичные слушания.....	30
Статья 19. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	30
<b>Глава 6.</b>	
<b>Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.....</b>	<b>31</b>
Статья 20. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории .....	31
Статья 21. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.....	32
Статья 22. Внесение изменений в Правила .....	32
<b>Глава 7.</b>	
<b>Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....</b>	<b>33</b>
Статья 23. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам .....	33
Статья 24. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства .....	35
Статья 25. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции .....	37
Статья 26. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства .....	39

Статья 27. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях .....	41
Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения .....	43
Статья 29. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов .....	43
Статья 30. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд .....	44
Статья 31. Установление публичных сервитутов .....	45
<b>Глава 8.</b>	
<b>Строительные изменения недвижимости .....</b>	<b>48</b>
Статья 32. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости .....	48
Статья 33. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство .....	48
Статья 34. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .....	51
<b>Глава 9.</b>	
<b>Иные нормы регулирования землепользования и застройки .....</b>	<b>54</b>
Статья 35. Ответственность за нарушения Правил .....	54
<b>ЧАСТЬ II</b>	
<b>КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....</b>	<b>55</b>
Карта градостроительного зонирования .....	56
Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности .....	57
<b>ЧАСТЬ III</b>	
<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>58</b>
<b>Глава 10.</b>	
<b>Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....</b>	<b>58</b>
Статья 36. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки .....	58
Статья 37. Общие требования к видам разрешенного использования	

земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства .....	59
Статья 38. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	60
Статья 39. Минимальная площадь земельного участка .....	61
Статья 40. Коэффициент использования территории .....	61
Статья 41. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков.....	62
Статья 42. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений .....	63
Статья 43. Максимальная высота зданий, строений, сооружений .....	63
Статья 44. Минимальная доля озелененной территории земельных участков .....	64
Статья 45. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.....	66
Статья 46. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков .....	69
Статья 47. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков .....	69
Статья 48. Максимальная высота ограждений земельных участков.....	69
Статья 49. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются .....	70

## **Глава 11.**

<b>Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам .....</b>	<b>70</b>
Статья 50. Градостроительные регламенты жилых зон .....	70
Статья 51. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон.....	76
Статья 52. Градостроительные регламенты производственных зон .....	78
Статья 53. Градостроительный регламент зоны улично-дорожной сети деревни Велигонты - главных дорог, улиц в жилой застройке, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (виды разрешенного использования и предельные параметры).....	82
Статья 54. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктур .....	84
Статья 55. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).....	85
Статья 56. Градостроительные регламенты зон рекреационного назначения .....	85
Статья 57. Градостроительный регламент зоны специального назначения .....	86

## **Глава 12.**

<b>Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства .....</b>	<b>86</b>
--	-----------

Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон .....	86
Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон.....	87
Статья 60. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия. ....	88
Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий. ....	89
Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон инженерных сетей .....	90

# **ЧАСТЬ I**

## **ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

### **Общие положения о Правилах землепользования и застройки**

**Правила землепользования и застройки** (далее Правила) - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

### **Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

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

**Акт приемки объекта капитального строительства** – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, 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.

**Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Блокированный жилой дом** - тип малоэтажного жилого дома с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном приквартирном земельном участке и имеет изолированный выход на отдельный земельный участок.

**Владелец земельного участка, объекта капитального строительства** – российские и иностранные физические и юридические лица (в т.ч. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами и обязательствами на земельные участки и объекты капитального строительства.

**Водоохранная зона** - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Временные объекты** – строения и сооружения (летние кафе, палатки, торгово-остановочные павильоны, торговые павильоны и др. объекты сферы торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автостоянки) ограниченного срока эксплуатации из разборных конструкций, не относящиеся к объектам капитального строительства.

**Высота здания (строения, сооружения)** – расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Градостроительная документация** – документация о градостроительном планировании развития территории (генеральный план, другая документация), а также о застройке территории (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки).

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный план земельного участка** – документ, подготовленный применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства земельным участкам по форме, установленной Правительством Российской Федерации, подготовленный на основании документации по планировке; удостоверяющий право на разрешенное использование земельного участка и являющейся основанием для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, объектов индивидуального жилищного строительства, линейных объектов и иных объектов; содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ и подготовки кадастрового плана земельного участка, принятия решения о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства и реконструкции объектов.

**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.

**Дом временного использования** – садовый дом, дачный дом, охотничий домик, заимка и др.

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

работ.

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

**Землепользователи** - юридические лица, определенные ст. 20 Земельного Кодекса РФ, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**Землевладельцы** - физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Индивидуальный жилой дом** – объект индивидуального жилищного строительства, отдельно стоящий многоквартирный жилой дом с земельным участком, с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающих устойчивое развитие и функционирование территорий.

**Капитальный ремонт** - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на устранение физического износа сооружения, не связанный с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения.

**Коэффициент застройки** - отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

**Коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

**Линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**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, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

**Линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

**Малоэтажный жилой дом** – индивидуальный жилой дом с придомовым земельным участком, блокированный, секционный с придомовым или приквартирными земельными участками, а также многоквартирный жилой дом, с количеством этажей не более чем три (при соответствующем обосновании допускается четыре этажа).

**Межевание** – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания (межевой план) и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

**Межселенная территория** - территория, находящаяся вне границ поселения.

**Минимальная площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные органами местного самоуправления; настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования территории. Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами; строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

**Многоквартирный жилой дом** - дом, предназначенный для постоянного проживания людей, имеющее две и более изолированные квартиры (жилые помещения), которые имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

**Многоэтажный жилой дом** - многоквартирный жилой дом этажностью 6-25 этажей (до 75 метров)

**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, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства.

**Отклонения от Правил** – санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка отступление от градостроительного регламента, предельных параметров разрешенного строительства (высоты здания, процента застройки участка, отступов от границ участка), размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и иных характеристик.



**Подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

**Проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей, схем и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

**Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**Публичный сервитут** – сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения

**Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент.

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

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения

**Секционный жилой дом** - многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

**Сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Среднеэтажные жилые дома** – многоквартирный жилой дом этажностью 5-8 этажей включительно.

**Строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

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

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**Частный сервитут** - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости. В случае, недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

**Этажность здания** - количество надземных этажей; первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной отметки земли.

## Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования застройки

1. Правила землепользования и застройки (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, Уставом муниципального образования Горбунковское сельское поселение, в соответствии с положениями о территориальном планировании, содержащимися в генеральном плане муниципального образования Горбунковское сельское поселение, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

### 2. Цели и задачи настоящих Правил

2.1. Целями разработки Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории муниципального образования;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание правовой, методической и информационной основы для последовательного развития современной системы градостроительного регулирования, ориентированной на рыночные преобразования в сфере недвижимости, использование современных технологий в планировании развития и управлении процессами обустройства и застройки территории поселения.

2.2. Задачами разработки Правил являются:

1) проведение градостроительного зонирования территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области» и установление градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделение территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации сельской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставление прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам;

4) подготовка градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

5) предоставление разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

6) контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

8) внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;

9) обеспечение баланса интересов землепользователей, с одной стороны, и муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области, с другой, создавая тем самым систему гарантий через определенный диапазон разрешенной деятельности в пределах каждой учетной единицы территории.

### **Статья 3. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Местная администрация МО Горбунковское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий (при необходимости);
- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- предоставления Правил в библиотеки МО Горбунковского сельского поселения;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в подразделении в области архитектуры и градостроительства Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки территории деревни Велигонты;

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке Главы 5 настоящих Правил.

# **Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

## **Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение**

### **Статья 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки**

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всей территории поселения, а также к частям территории поселения, с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территории поселения.

2. Применительно к территориям, расположенным за пределами черты населенных пунктов, подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться в случае планирования застройки таких территорий.

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется на основе положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане муниципального образования Горбунковское сельское поселение, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям поселения, либо к различным частям территорий поселения (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения), порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

5. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

6. Глава местной администрации муниципального образования Горбунковского сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования.

7. В указанном в части 6 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

- 1) состав и порядок деятельности комиссии;
- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения или межселенным территориям либо применительно к различным частям территорий поселения;
- 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил

землепользования и застройки;

- 4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- 5) иные вопросы организации работ.

8. Местная администрация муниципального образования Горбунковское сельское поселение осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, 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.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки Главе муниципального образования Горбунковское сельское поселение или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

10. Глава муниципального образования Горбунковское сельское поселение при получении от местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Правила землепользования и застройки утверждаются уполномоченным органом власти. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

12. Уполномоченный орган власти по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

13. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

## **Статья 5. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки применительно к части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение, установленного Правилами**

1. Регулирование вопросов землепользования и застройки деревни Велигонты осуществляется органом местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение в порядке, установленном настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами муниципального образования Горбунковское сельское поселение в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. Действие порядка землепользования и застройки применительно к части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального

строительства, кроме случаев:

- 1) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
- 2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;
- 3) замены инженерного и технологического оборудования.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным органами местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение на основе законодательства Российской Федерации и законодательства Ленинградской области.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки применительно к части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение обеспечивается органами местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение:

при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории деревни Велигонты;

при проверке подготовленной на основании решения органов местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение документации по планировке территории деревни Велигонты на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории деревни Велигонты, разработанной по решению органов местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

при установлении публичных сервитутов;

при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

4. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты муниципального образования Горбунковское сельское поселение регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

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

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

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию

и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

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

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

5. К указанным в части 4 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

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

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

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

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

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

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

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

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

8. В указанных случаях контроль за соблюдением требований осуществляет подразделение в области архитектуры и градостроительства местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение посредством проверки землеустроительной документации.

**Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил**



1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования Горбунковское сельское поселение (далее также – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при Главе местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы местной администрации муниципального образования Горбунковское 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 муниципального образования Горбунковское сельское поселение:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

- принимает или отклоняет предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

- обеспечивает координацию действий функциональных органов Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение по подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, заключений на представленный проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

- обеспечивает гласность при подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, в том числе путем предоставления всем заинтересованным лицам возможности доступа на публичные слушания, а также возможности выражения мнения по обсуждаемым вопросам;

- обеспечивает организацию и проведение публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности, землепользованию и застройке, о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в порядке, определенных Главой 5 настоящих Правил; составляет протоколы и заключения о результатах публичных слушаний;

- принимает решения о необходимости проведения дополнительных мероприятий для подготовки проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

- обеспечивает рассмотрение обращений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- обеспечивает организацию и проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- принимает или отклоняет предложения по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- обеспечивает рассмотрение обращений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обеспечивает организацию и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- принимает или отклоняет предложения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- подготавливает рекомендации по отдельным вопросам градостроительной деятельности;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам

статьи 22 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

- подготавливает рекомендации Главе местной администрации муниципального образования Горбунковского сельского поселения по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение, касающихся вопросов землепользования и застройки.

3. Комиссия состоит из председателя Комиссии, заместителя председателя Комиссии, секретаря Комиссии и иных членов Комиссии.

Руководство деятельностью Комиссии осуществляет председатель Комиссии, а в его отсутствие - заместитель Председателя Комиссии.

Секретарь Комиссии является работником местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение, входит в ее состав и обладает правом голоса.

Персональный состав Комиссии формируется Главой местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение в области архитектуры и градостроительства, управления имуществом и земельными ресурсами, экономики и инвестиций, правовой работы, иных подразделений.

В состав Комиссии входят депутаты Совета депутатов муниципального образования Горбунковское сельское поселение по предложению Совета депутатов муниципального образования Горбунковское сельское поселение, могут входить представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления; лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций.

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

Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в форме публичных слушаний.

Комиссия правомочна принимать решения простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии, в том числе при наличии мнения члена Комиссии, оформленного в письменном виде, при его личном отсутствии на заседании. Члены Комиссии участвуют в заседаниях лично, без права замены. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

4. В соответствии с законодательством, иными муниципальными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- Местная администрация муниципального образования Горбунковское сельское поселение;

- Администрация муниципального образования Ломоносовский муниципальный район, в случае наделения соответствующими полномочиями;

- органы государственного контроля.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение входят:

- подготовка для Совета депутатов муниципального образования Горбунковское сельское поселение 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;
- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;
- участие в согласовании документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и техническим регламентам;
- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 18 настоящих Правил;
- предоставление комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- ведение Карты градостроительного зонирования муниципального образования Горбунковское сельское поселение, фрагментов Карты градостроительного зонирования населенных пунктов на территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение, Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям, Карты зон с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- 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.

По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный государственный орган по охране и использованию объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

## **Глава 2. Положение о зонировании территории части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов и об их применении**

### **Статья 7. Карта градостроительного зонирования**

1. На части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на Карте градостроительного зонирования. К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (глава 11 настоящих Правил).

2. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам деревни Велигонты муниципального образования Горбунковское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

4. Зоны выделены на двух Картах:

- Карте градостроительного зонирования

- Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

5. На Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности выделяются зоны, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны в главе 11 настоящих Правил применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в главе 12 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного на части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными главой 11 настоящих Правил;
- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в статьях 58, 59 настоящих Правил;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая муниципальные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 11 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения в порядке статьи 15 настоящих Правил;
- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом (глава 11 настоящих Правил), являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам статьи 15 настоящих Правил.

9. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне на основании документации по планировке территории в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

При необходимости, в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры

города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

## **Статья 8. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. 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.

7. 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 субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и (или) иной недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и сопутствующие для соответствующих зон.

## **Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Землепользование и застройка земельных участков на части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- 1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

5. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 15 части I настоящих Правил.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьей 15 части I настоящих Правил.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

9. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

10. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 10. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и, на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- 1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;
- 2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- 3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:



а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения (кроме случая распространения санитарно-защитной зоны за пределами земельного участка на территорию зоны с кодовым обозначением (Т ПЗ);

б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон (кроме зоны с кодовым обозначением (Т ПЗ).

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

## **Статья 11. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется:

- в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами, в том числе в соответствии с пунктами 4, 5 настоящей статьи;

- в отношении земельных участков, занятых линейными объектами - законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение, издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;

- в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;

- в отношении земельных участков, расположенных 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, решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, действует режим использования и застройки земельных участков соответствующей территориальной зоны и соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия, принятый в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог деревни Велигонты могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

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. Применительно к территориям достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Режим землепользования и застройки территорий для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченным органом самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. 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 уполномоченным органом самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение в соответствии с федеральными законами.

Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

## **Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области деревня Велигонты с прилегающими к населённому пункту территориями осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами муниципального образования Горбунковское сельское поселение, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, 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.

Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к находящимся в распоряжении муниципального образования Горбунковское сельское поселение системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном органами местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение и предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством в зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

4. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем, при посредничестве, в случаях, установленных муниципальными правовыми актами муниципального образования Горбунковское сельское поселение, уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

## **Статья 13. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладатели земельных участков, указанных в пункте 2 статьи 12 части I настоящих Правил, направляют заявление в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке,

определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

### **Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

#### **Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на части территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к части территории муниципального образования Горбунковское 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.

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

#### **Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства**

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается уполномоченным органом власти в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами (статья 15 части I настоящих Правил).

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. 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.

6. 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.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с

указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

10. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций уполномоченный орган власти в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования.

11. 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.

12. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

13. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

##### **Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

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

2. Подготовка документации по планировке территории деревни Велигонты, предусмотренной Градостроительным Кодексом и настоящими Правилами, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При

этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. Планировка территории деревни Велигонты в части градостроительной подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений заинтересованных лиц)

6. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- а) границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов),
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон действия публичных сервитутов;

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

- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов,
- б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,
- в) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания в виде отдельного документа разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда необходимо определить, изменить границы земельных участков; в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, как правило, по заявкам

правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с градостроительными планами земельных участков.

7. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются градостроительным законодательством.

8. Подготовку документации по планировке территории обеспечивают органы местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение на основании Генерального плана муниципального образования Горбунковское сельское поселение, и 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, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения.

9. Указанное в части 6 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 поселения.

10. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

11. Орган местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования Горбунковское сельское поселение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

12. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

13. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования Горбунковское сельское поселение с учетом положений настоящей статьи.

14. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по проекту планировки



территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

15. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

16. Орган местного самоуправления поселения направляет уполномоченному органу власти подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

17. Уполномоченный орган власти с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

18. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

18. На основании документации по планировке территории, утвержденной уполномоченным органом власти, уполномоченный орган власти вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

## **Глава 5. Положение о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 17. Цели проведения публичных слушаний**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования Горбунковское сельское поселение, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования Горбунковское сельское поселение, настоящими Правилами.

Целями проведения публичных слушаний являются:

1) информирование жителей муниципального образования о проектах муниципальных правовых актов, о проектах планов и программ развития муниципального образования, о проектах использования земельных участков, о проектах в сфере градостроительства, а также иных проектах, затрагивающих интересы населения;

2) выявление общественного мнения по предмету слушаний и его учет при принятии

решения органами местного самоуправления.

### **Статья 18. Вопросы, выносимые на публичные слушания**

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:
  - 1) проекты правил землепользования и застройки;
  - 2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
  - 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;
  - 5) вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
  - 6) вопросы установления публичного сервитута на земельный участок.

2. Мнение граждан, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления МО Горбунковское сельское поселение рекомендательный характер.

### **Статья 19. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Глава муниципального образования Горбунковское сельское поселение при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

2. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса и с частями 3 и 4 настоящей статьи.

3. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

4. В случае, если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

5. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Глава администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 5 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

7. Состав и порядок деятельности Комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Ленинградской области, статьей 5 настоящих правил и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

## **Глава 6. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки**

### **Статья 20. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана муниципального образования Горбунковское сельское поселение применительно к деревне Велигонты.

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части, установленных Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

## **Статья 21. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Горбунковского сельского поселения, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану муниципального образования Горбунковское сельское поселение и Генеральному плану деревни Велигонты;

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

3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

## **Статья 22. Внесение изменений в Правила**

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в Комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений 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 Местной Администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

Глава Местной Администрации муниципального образования Горбунковского сельского поселения 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 заявителем.

2. Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и Главой 5 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, 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.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются уполномоченному органу власти, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Горбунковское сельское поселение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава Местной Администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение направляет

проект соответствующих предложений в Совет депутатов муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

3. Изменения части II Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения подразделения в области архитектуры и градостроительства местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

Изменения статей 58, 59 настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

## **Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

### **Статья 23. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам**

1. Органы местного самоуправления Ломоносовского района (и (или) муниципального образования Горбунковское сельское поселение, в случае наделения их соответствующими полномочиями) в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах деревни Велигонты землями, находящимися в муниципальной собственности, а так же землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

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

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

3. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) определены и установлены на местности границы земельного участка; посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 58, 59 настоящих Правил;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

4) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки могут предоставляться копии градостроительного плана земельного участка и кадастрового плана земельного участка.

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Горбунковского сельского поселения;

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

6. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством проекта планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.)

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

Градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки

проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 33 настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств органов местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение, физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Местной администрация МО Горбунковское сельское поселение победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом Главы Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

9. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке установленном земельным законодательством.

#### **Статья 24. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства**

1. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

- по инициативе местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение в рамках, осуществляемых на основе утвержденного плана работ по планировке и межеванию на земельные участки муниципальных территорий;
- по инициативе заявителей.

2. Выполняемые по инициативе местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств муниципального бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Выполнение работ по разработке документации осуществляется за счет средств местного бюджета на основе муниципальных контрактов.

3. Разработчик документации использует исходные данные в соответствии с техническим заданием в следующем составе:

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном Местной администрацией муниципального образования Горбунковское сельское поселение ;

2) отраженная на топографической подоснове информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иных объектах недвижимости, расположенных на подлежащей планировке территории, в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4. Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков обращаются в Местную администрацию муниципального образования Горбунковское сельское поселение с соответствующим заявлением.

В заявлении указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;

- инвестиционно-строительные намерения заявителя;

- ходатайство о предоставлении подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации Горбунковского сельского поселения исходной информации, необходимой для подготовки документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе.

5. Местная Администрация муниципального образования Горбунковское сельское поселение регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 15 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

1) решение о разработке документации по планировке территории;

2) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

3) указание о том, что риск последствий недостижения результата – получения свободного от прав третьих лиц, сформированного земельного участка несет заявитель.

6. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в пункте 3 настоящей статьи путем:

- самостоятельных действий, если законом не определено иное;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

7. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет Местная Администрация муниципального образования Горбунковское сельское поселение, состав, стоимость и сроки проводимых работ определяются муниципальным правовым актом



местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

8. Заявитель, подготовивший исходную информацию, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о разработке документации о планировке территории.

9. Подготовленная документация подлежит проверке Местной администрацией муниципального образования Горбунковское сельское поселение в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Горбунковское сельское поселение и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном главой 5 настоящих Правил.

10. Глава Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение не позднее чем через семь дней со дня получения подготовленной документации по планировке территории, протокола публичных слушаний по рассмотрению указанной документации и заключения о результатах публичных слушаний принимает правовой акт, содержащий:

- решение об утверждении или об отказе в утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в составе этой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации:

- решение о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка.

В случае формирования земельного участка по инициативе заявителя - предложение заявителю обеспечить проведение землеустроительных работ, обеспечить проведение государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение срока, согласованного с заявителем.

11. Органы местного самоуправления, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами принимают решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов с определением формы торгов - аукциона, конкурса; органа, уполномоченного на проведение торгов (в случае, когда такой орган не определен ранее, или когда применительно к соответствующему случаю назначается иной уполномоченный орган); сроков подготовки уполномоченным органом документов для проведения торгов и обеспечивают:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

12. Заявитель, инициировавший формирование земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

## **Статья 25. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции**

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей

долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

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

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

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

3. Собственники объектов недвижимости, инвесторы, арендаторы, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 33, 34 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 33, 34 настоящих Правил;

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

- 1) получения указанными лицами от подразделения в области архитектуры и градостроительства Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования Горбунковского сельского поселения;

- 2) утверждения градостроительных планов земельных участков главой Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение;

- 3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки

реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

5. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

## **Статья 26. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства**

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей подразделения в области архитектуры и градостроительства Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение ;

- Местной администрацией МО Горбунковское сельское поселение по инициативе заявителей.

2. Подразделение в области архитектуры и градостроительства Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана муниципального образования Горбунковское сельское поселение , настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:

а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных

участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в Местную администрацию муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация Горбунковского сельского поселения регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и Местной администрацией муниципального образования Горбунковское сельское поселение - об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;
- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение, но не более, чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в Местную Администрацию муниципального образования Горбунковское сельское поселение материалы и данные, указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);
- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

6. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия подразделение Местной Администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение в области архитектуры и градостроительства направляет заключение главе Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

Глава Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение в течение 10 дней со дня поступления от подразделения в области архитектуры и

градостроительства Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом муниципального образования Горбунковское сельское поселение, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;
- о назначении уполномоченного органа Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

7. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

8. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

## **Статья 27. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях**

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, настоящими Правилами и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Горбунковского сельского поселения.

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

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляются по инициативе:

- 1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 20 настоящих Правил;
- 2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;
- 3) Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение, которая обеспечивает:
  - выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в

общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 5 данной статьи настоящих Правил;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 24 настоящих Правил;

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 23 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливаются подразделением в области архитектуры и градостроительства Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

4. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в подразделение в области архитектуры и градостроительства Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи местная администрация муниципального образования Горбунковское сельское поселение обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Местная администрация муниципального образования Горбунковское сельское поселение может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение;

- решения Главы местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение, принятого на основании обращения подразделения в области архитектуры и градостроительства Местной Администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение, Комиссии по землепользованию и застройке.

Подразделение в области архитектуры и градостроительства местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение обеспечивает реализацию инициатив местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;

- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

## **Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения**

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных построек, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает подразделение в области архитектуры и градостроительства местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой Местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

3. Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам в аренду (до 5 лет) в порядке, установленном муниципальным правовым актом муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

## **Статья 29. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов**

В соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации действует постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 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».

Согласно данному постановлению регулируются:

- отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями

земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения;

- отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и лицом, осуществляющим строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, возникающие в процессе подключения таких объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, включая порядок подачи и рассмотрения заявления о подключении, выдачи и исполнения условий подключения, а также условия подачи ресурсов.

### **Статья 30. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд**

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ленинградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами муниципального образования Горбунковское сельское поселение Ломоносовского района.

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

3. Муниципальными нуждами муниципального образования Горбунковское сельское поселение, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков являются:

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

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;

- автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов Горбунковского

- сельского поселения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с федеральными законами, законами Ленинградской области, муниципальными правовыми актами.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Собственник



земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом.

### **Статья 31. Установление публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, иных общественных нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами муниципального образования Горбунковское сельское поселение.

4. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях строительства и 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 воды и водопооя;
- прогона скота через земельный участок;
- сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

5. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

6. Сервитут может быть срочным и постоянным.

7. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства органа местного самоуправления заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается

публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладелец, землепользователь) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

8. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства органа местного самоуправления в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, главе муниципального образования. Глава муниципального образования, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе муниципального образования.

10. Глава в течение 3-х дней со дня поступления от Комиссии рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- сведения о собственнике (землевладелец, землепользователь) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

11. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения),

инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

12. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы Местной администрации. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

13. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы муниципального образования об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении главы местной администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселение о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

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

15. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации муниципального образования соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

16. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией муниципального образования убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

17. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

## **Глава 8. Строительные изменения недвижимости**

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

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

### **Статья 32. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории муниципального образования Горбунковское сельское поселение - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их представители.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 33 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил.

### **Статья 33. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство**

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении

затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. Подготовка проектной документации осуществляется застройщиком либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).
- 4) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 83 от 13.02.2006).

7. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

9. В границах муниципального образования Горбунковское сельское поселения разрешение на строительство выдается специально уполномоченным сотрудником Администрации муниципального образования Горбунковское сельское поселения.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ленинградской области (Ломоносовского муниципального района, в случае передачи полномочий).

10. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию муниципального образования Горбунковское сельское поселения или, в определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ленинградской области, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

12. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

13. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

14. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

15. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации (постановление Правительства № 698 от 24.11.2005)

16. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

17. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, с учетом строительных норм и правил. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

18. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

19. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

#### **Статья 34. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора

с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.



7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком (заказчиком).

По результатам приемки застройщик (заказчик) подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

9. После подписания обеими сторонами договора акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции. Капитального ремонта линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

11. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 10 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или, в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

## **Глава 9. Иные нормы регулирования землепользования и застройки**

### **Статья 35. Ответственность за нарушения Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и муниципальными правовыми актами Горбунковского сельского поселения.

**ЧАСТЬ II**  
**КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

## **Карта градостроительного зонирования**

**Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

## **ЧАСТЬ III**

### **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **Глава 10. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

#### **Статья 36. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки**

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки (далее – Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в главе 10 части II настоящих Правил. Градостроительные регламенты относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе 11 части II настоящих Правил.

3. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- минимальная площадь земельных участков;
- коэффициент использования территории;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));
- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
- минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального

автотранспорта на территории земельных участков;

минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;

минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков;

максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;

максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки.

### **Статья 37. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства**

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка в соответствующей территориальной зоне.

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 11 части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения в (при) квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии

не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ТПЗ1.

5. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

6. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон.

### **Статья 38. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

проезды общего пользования;

объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

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

площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории земельных участков, включая подземную часть, в одной территориальной зоне.



4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади земельных участков, расположенных в одной территориальной зоне если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

### **Статья 39. Минимальная площадь земельного участка**

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

### **Статья 40. Коэффициент использования территории**

1. Коэффициент использования территории устанавливается для земельных участков жилой среднеэтажной застройки в границах территориальных зон и подзон с кодовым обозначением Т Ж4, ТД1-1.

2. Коэффициент использования территории определяется как отношение максимальной общей площади квартир, которые можно разместить на территории земельного участка, к площади земельного участка.

3. Устанавливается предельное максимальное значение коэффициента использования территории для участков среднеэтажной жилой застройки до 5 этажей - 1,7;

4. Плотность застройки участков территориальных зон рекомендуется принимать не более приведенной в таблице 40.1.

5. Основными показателями плотности застройки являются:  
коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);  
коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

6. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

## Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
<b>Жилая зона:</b>		
Застройка многоквартирными жилыми домами от 5 до 8 этажей включительно	0,4	1,2
Тоже - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами до 4этажей включительно	0,4	0,8
Смешанная застройка многоквартирными жилыми домами до 4 этажей включительно и блокированными жилыми домами без участков	0,4	0,7
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
<b>Общественно-деловая зона:</b>		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
<b>Производственная зона:</b>		
Промышленная	0,8	2,4
Научно – производственная *	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

*\*) без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.*

7. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

8. Границами кварталов являются красные линии.

9. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания - при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более, чем на 30% при соблюдении санитарно – гигиенических и противопожарных норм.

#### **Статья 41. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков**

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

для многоквартирных домов на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;

для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

для прочих зданий – 0 метров.

## **Статья 42. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений**

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются:

в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

## **Статья 43. Максимальная высота зданий, строений, сооружений**

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется, как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

Генерального плана муниципального образования Горбунковское сельское поселение; максимальной этажности застройки в границах территориальных зон; видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон, а также значениями предельной высоты зданий и сооружений для соответствующих подзон, указанных на Карте градостроительного зонирования в форме одного значения вида «А», где А - максимальная высота конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

5. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, определяющие максимальную высоту зданий, строений и сооружений (глава 11 части II Правил).

6. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории деревни Велигонты, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;

в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.

Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.

#### **Статья 44. Минимальная доля озелененной территории земельных участков**

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

открытыми спортивными площадками;

площадками для выгула собак;

грунтовыми пешеходными дорожками;

другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая этими объектами, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением подзон с кодовым обозначением ТД1 общественно-деловых зон (в соответствии с СНиП 2.07.01-89\*), приведена в таблице 9.1.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории подзон с кодовым обозначением ТД1 общественно-деловых зон (в соответствии с СНиП 2.07.01-89\*) установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон и подзон.

Таблица 44.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	3	4
1	Среднеэтажная жилая застройка*	2.5	17 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Культурное развитие, Развлечения, Природно-познавательный туризм,	3.6 4.8 5.2	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
3	Здравоохранение	3.4	60 % территории земельного участка
4	Образование и просвещение	3.5	50 % территории земельного участка
5	Малоэтажная жилая застройка, Приусадебный участок личного подсобного хозяйства, Спорт Религиозное использование	2.1 2.2 5.1 3.7	40 % территории земельного участка
6	Социальное обслуживание, Бытовое обслуживание, Общественное управление, Обеспечение научной деятельности, Деловое управление, Торговые центры (торгово-развлекательные центры), Рынки, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Легкая промышленность; Пищевая промышленность, Строительная промышленность,	3.2 3.3 3.8 3.9 4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 6.3 6.4 6.6	15 % территории земельного участка

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	Склады	6.9	
7	Сельскохозяйственное использование, Коммунальное обслуживание, Ветеринарное обслуживание, Обслуживание автотранспорта, Транспорт	1.0 (1.1-1.18) 3.1 3.10 4.9; 7.0 (7.1-7.5)	не устанавливается

\* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

#### **Статья 45. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 45.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 45.1

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3	4
1	Малозэтажная жилая застройка Приусадебный участок личного подсобного хозяйства, Блокированная жилая застройка	2.1 2.2 2.3	1 машино-место на земельный участок
2	Среднеэтажная жилая застройка *	2.5	1 машино-место на 100 квадратных метров общей площади квартир

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
3	Образование и просвещение (для объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения – детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии)	3.5	1 машино-место на 5 работников
4	Образование и просвещение (для объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения – профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты)	3.5	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
6	Гостиничное обслуживание	4.7	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Социальное обслуживание, Бытовое обслуживание, Культурное развитие, Религиозное использование, Общественное управление, Обеспечение научной деятельности, Ветеринарное обслуживание	3.2 3.3 3.6 3.7 3.8 3.9 3.10	1 машино-место на 15 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
	Деловое управление, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Обслуживание транспорта	4.1 4.5 4.6 4.9	1 машино-место на 15 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
	Торговые центры (торгово-развлекательные центры) Рынки, Магазины	4.2 4.3 4.4	1 машино-место на 10 кв. м торговой площади
8	Развлечения, Спорт	4.8 5.1	1 машино-место на 15 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
9	Здравоохранение	3.4	1 машино-место на 30 койко-мест, а также 1 машино-место на 15 работников
10	Природно-познавательный туризм	5.2	1 машино-место на 1 гостиничный номер
11	Общее пользование территории	12.0	3 машино-места на 1 га территории земельного участка парка, сквера
12	Ритуальная деятельность	12.1	10 машино-мест на 1 га территории земельного участка

\* - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 45.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 45.1.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:  
капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);  
открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;  
для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и



продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

#### **Статья 46. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков**

1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли (код 4.2-4.4), объектов общественного питания (код 4.6), объектов производственной деятельности (код 6.3, 6.4, 6.6, 6.9), для предприятий по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции (код 1.15).

#### **Статья 47. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков**

1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета, установленного в пункте 3 статьи 46 настоящей главы для определения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков.

2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль.

#### **Статья 48. Максимальная высота ограждений земельных участков**

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

вдоль транспортных магистралей - 2,5 метров;

вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;

между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

4. Непрозрачные ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

## **Статья 49. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются**

Не устанавливаются общие требования в отношении следующих предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;

максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);

максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков.

## **Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам**

### **Статья 50. Градостроительные регламенты жилых зон**

СТАТЬЯ 50.1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЖИЛОЙ ЗОНЫ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫХ С ПРОЖИВАНИЕМ ГРАЖДАН, А ТАКЖЕ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)

Кодовое обозначение зоны — Т Ж1

В данном населённом пункте не применяется

СТАТЬЯ 50.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЖИЛОЙ ЗОНЫ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ (ОДНОКВАРТИРНЫХ) ЖИЛЫХ ДОМОВ БЛОКИРОВАННЫХ С УЧАСТКАМИ НЕ МЕНЕЕ 200 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ, С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫХ С ПРОЖИВАНИЕМ ГРАЖДАН, А ТАКЖЕ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)

Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-1.

В данном населённом пункте не применяется

СТАТЬЯ 50.3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЖИЛОЙ ЗОНЫ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ (ОДНОКВАРТИРНЫХ) ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЖИЛЫХ ДОМОВ С УЧАСТКАМИ НЕ МЕНЕЕ 800 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ, С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫХ С ПРОЖИВАНИЕМ ГРАЖДАН, А ТАКЖЕ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ).

1. Кодовое обозначение зоны — Т Ж2-2.

2. Цели выделения зоны:

развитие на вновь осваиваемых территориях малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные

(одноквартирные) жилые дома коттеджного (усадебного) типа;  
 развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;  
 создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Малоэтажная жилая застройка	2.1
2	Коммунальное обслуживание (**)	3.1
3	Общее пользование территории	12.0
	Условно разрешенные виды использования	
4	Социальное обслуживание (*)	3.2
5	Бытовое обслуживание (*)	3.3
6	Образование и просвещение	3.5
7	Общественное управление (*)	3.8
8	Магазины (*)	4.4
9	Общественное питание (*)	4.6

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- 1) минимальная площадь земельных участков:
  - а) для размещения индивидуального жилого дома - 800 квадратных метров;
  - б) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.
- 2) Максимальный размер границы земельного участка по красной линии - не более 50 метров.
- 3) минимальные отступы:

- а) зданий, строений, сооружений
  - от границ земельных участков – 3 метра;
  - от красной линии улиц - 5 метров
- б) от хозяйственных построек до границ земельных участков - 1 метр.
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - до 3-х этажей;
- 6) минимальная площадь застройки жилого многоквартирного дома не менее 100 квадратных метров, максимальная площадь застройки — не более 300 квадратных метров;
- 7) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 8) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;
- 9) коэффициент застройки участка -25%,
- 10) коэффициент плотности застройки не устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;
- 11) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны, - V;
- 12) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 13) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 14) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 15) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;
- 16) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил;

7. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для

**жилой зоны индивидуальных жилых домов, предназначенной для размещения объектов образования и просвещения (детские ясли, детские сады), с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТЖ2-2\_1):**

- 1) минимальная площадь земельных участков в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.
- 2) минимальные отступы:

- а) зданий, строений, сооружений
  - от границ земельных участков – 3 метра;
  - от красной линии - 10 метров.
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - до 2-х этажей;
- 5) коэффициент застройки участка не устанавливается;
- 6) коэффициент плотности застройки не устанавливается;
- 7) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил - 50 % площади, свободной от застройки;
- 8) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 9) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил;

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

**СТАТЬЯ 50.4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ БЛОКИРОВАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ ДО 4 ЭТАЖЕЙ ВКЛЮЧИТЕЛЬНО С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)**

1. Кодовое обозначение зоны — Т ЖЗ.

2. Цели выделения зоны:

развитие на вновь осваиваемых территориях жилой застройки зон комфортного малоэтажного (до 4 этажей) преимущественно многоквартирного жилья;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды использования	
1	Блокированная жилая застройка	2.3
2	Среднеэтажная жилая застройка	2.5

3	Коммунальное обслуживание (**)	3.1
4	Общее пользование территории	12.0
	Условно разрешенные виды использования	
5	Социальное обслуживание (*) (**)	3.2
6	Бытовое обслуживание (*) (**)	3.3
7	Образование и просвещение	3.5
8	Общественное управление (*)	3.8
9	Деловое управление (*)	4.1
10	Рынки (*) (**)	4.3
11	Магазины (*) (**)	4.4
12	Банковская и страховая деятельность (*) (**)	4.5
13	Общественное питание (*) (**)	4.6
14	Обслуживание автотранспорта(*)	4,9

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков:

- а) для размещения блокированного жилого дома - 600 квадратных метров;
- б) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил.

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил, за исключением индивидуальных (одноквартирных) жилых домов, для которых минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в размере 3 метров;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 4 этажа;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

б) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого

назначения на территории земельного участка 300 кв. м. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

7) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;

8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - V;

9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;

11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;

12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

13) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

**СТАТЬЯ 50.5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЖИЛОЙ ЗОНЫ СРЕДНЕЭТАЖНЫХ (ОТ 5 ЭТАЖЕЙ ДО 8 ЭТАЖЕЙ ВКЛЮЧИТЕЛЬНО) МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫХ С ПРОЖИВАНИЕМ ГРАЖДАН, А ТАКЖЕ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)**

Кодовое обозначение зоны — Т Ж4.

В данном населённом пункте не применяется

## Статья 51. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон

СТАТЬЯ 51.1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗОНЕ ВЛИЯНИЯ АВТОДОРОГИ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ РОПШИНСКОЕ ШОССЕ, С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)

1. Кодовое обозначение зоны - ТД1\_1.

2. Цели выделения зоны:

развитие преобразуемых территорий деревни Велигонты предназначенных для размещения общественно-деловых объектов;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и работающего на территории населения в соответствующих среде формах;

развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Бытовое обслуживание	3.3
2	Здравоохранение	3.4
3	Общественное управление	3.8
4	Банковская и страховая деятельность	4.5
5	Общее пользование территории	12.0
6	Отдых (рекреация)	5.0
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
7	Коммунальное обслуживание (**)	3.1
8	Социальное обслуживание(*) (**)	3.2
9	Религиозное использование(*) (**)	3.7
10	Деловое управление	4.1
11	Рынки (*) (**)	4.3
12	Магазины (*) (**)	4.4
13	Общественное питание (*) (**)	4.6
14	Спорт	5.1
15	Культурное развитие(*) (**)	3.6

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны.



5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 3 метра;

в) стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов - 0 метров;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

7) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 40 части II настоящих Правил;

8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

9) минимальная доля озелененной территории земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;

10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил.

11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II Правил;

12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

13) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

СТАТЬЯ 51.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ ДЕЛОВОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СРЕДНЕГО И ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ, АДМИНИСТРАТИВНЫХ И КУЛЬТОВЫХ ЗДАНИЙ, С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)

Код обозначения подзоны - ТД-2.

В данном населённом пункте не применяется

## Статья 52. Градостроительные регламенты производственных зон

СТАТЬЯ 52.1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ IV И V КЛАССОВ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)

1. Код обозначения подзоны - ТП1.

2. Цель выделения подзоны – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше V класса санитарной классификации, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Трубопроводный транспорт	7.5
3	Общее пользование территории	12.0
	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
4	Деловое управление(*) (**)	4.1
5	Строительная промышленность	6.6
6	Склады	6.9

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;

- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс в соответствии с санитарной классификацией объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 49 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

**СТАТЬЯ 52.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ПИЩЕВОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ V КЛАССА, АДМИНИСТРАТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ, С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)**

1. Код обозначения подзоны – ТП2

2. Цель выделения подзоны – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше V класса санитарной классификации, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Коммунальное обслуживание	3.1

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
2	Трубопроводный транспорт	7.5
3	Общее пользование территории	12.0
	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
4	Деловое управление(*) (**)	4.1
5	Пищевая промышленность	6.4
6	Склады	6.9

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для

- 12) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 13) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 14) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 15) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 16) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 17) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 18) максимальный класс в соответствии с санитарной классификацией объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 19) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 20) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 21) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 49 части II настоящих Правил;
- 22) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории,

действуют минимальные предельные параметры.

СТАТЬЯ 52.3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ — ЗОНЫ ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ФУНКЦИИ НА ТЕРРИТОРИИ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН, С РАЗМЕЩЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОСНОВНЫХ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ДОПУСТИМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИМИ ПРАВИЛАМИ И НОРМАМИ, С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)

1. Код обозначения зоны – Т ПЗ

2. Цель выделения зоны - развитие зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Коммунальное обслуживание (*) (**)	3.1
2	Общее пользование территории	12.0
3	Охрана природных территорий	9.1

4. В качестве условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны разрешаются виды использования, разрешенные на территории смежных зон, допустимые в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, а также объекты инженерной инфраструктуры при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

5. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если максимальная доля территории занятой объектами капитального строительства и временными сооружениями от площади района зонирования (части территориальной зоны ТПЗ в замкнутых границах) не превысит 20 %.

6. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

7. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается;

- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры

**Статья 53. Градостроительный регламент зоны улично-дорожной сети деревни Велигонты - главных дорог, улиц в жилой застройке, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

1. Код обозначения зоны - ТУ.
2. Цель выделения зоны – развитие системы автомобильных дорог.

3. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями.

В случае если земельные участки, расположенные на территории зоны ТУ, входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченным исполнительным органом самоуправления муниципального образования Горбунковское сельское поселение в соответствии с законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

4. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

N п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Коммунальное обслуживание(*) (**)	3.1
2	Общее пользование территории	12.0

	Условно разрешенные виды использования	
3	Трубопроводный транспорт	7.5

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

6. К условно разрешенным видам использования на территории данной зоны также относятся объекты основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований и технических регламентов.

7. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - IV;
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

## Статья 54. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктур

СТАТЬЯ 54.1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)

Код обозначения зоны - ТИ1.

В данном населённом пункте не применяется

СТАТЬЯ 54.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗОНЕ ВЛИЯНИЯ ГАЗОПРОВОДА ВЫСОКОГО ДАВЛЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ - КОХТЛА-ЯРВЕ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)

1. Код обозначения зоны – ТИ2\_1

2. Цель выделения зоны – формирование комплексов объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Общее пользование территории	12.0
3	Охрана природных территорий	9.1
4	Отдых (рекреация) (*)	5.0
	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	

4. Объекты основных разрешенных видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться на земельных участках только в случае если земельный участок и объект капитального строительства не расположены в границах действия санитарно-защитных зон объектов инженерной инфраструктуры.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 части II настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 23) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 39 части II настоящих Правил;
- 24) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 41 части II настоящих Правил;
- 25) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 42 части II настоящих Правил;
- 26) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;



- 27) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 28) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 29) максимальный класс в соответствии с санитарной классификацией объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 30) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 44 части II настоящих Правил;
- 31) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45 части II настоящих Правил;
- 32) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 49 части II настоящих Правил;
- 33) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 47 части II настоящих Правил;

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

**Статья 55. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

Код обозначения подзоны - ТС1.

В данном населённом пункте не применяется

**Статья 56. Градостроительные регламенты зон рекреационного назначения**

**СТАТЬЯ 56.1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ – ПЛЯЖЕЙ, ДЛЯ ЗАНЯТИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРОЙ И СПОРТОМ, ПРЕДНАЗНАЧЕННОЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)**

Код обозначения зоны – Т Р0.

В данном населённом пункте не применяется

**СТАТЬЯ 56.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ - ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СКВЕРОВ, С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)**

Код обозначения подзоны - ТР2.

В данном населённом пункте не применяется

СТАТЬЯ 56.3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ УСАДЬБЫ 19 ВЕКА «БЕЗЗАБОТНАЯ» С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)

Код обозначения подзоны – ТР4.

В данном населённом пункте не применяется

СТАТЬЯ 56.4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ОТДЫХА - ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ВОДООХРАННЫХ ЗОН, С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)

Код обозначения подзоны – Т Р5.

В данном населённом пункте не применяется

## **Статья 57. Градостроительный регламент зоны специального назначения**

СТАТЬЯ 57.1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ - ЗОНЫ КЛАДБИЩ ЗАКРЫТОГО ТИПА, С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)

Кодовое обозначение зоны – ТКЗ-1.

В данном населённом пункте не применяется

СТАТЬЯ 57.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ - ЗОНЫ КЛАДБИЩ, С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)

Кодовое обозначение зоны – ТКЗ-2.

В данном населённом пункте не применяется

## **Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

### **Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон**

1. На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохраных зон 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 автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеперечисленными ограничениями, запрещается:

1) распашка земель;  
2) размещение отвалов размываемых грунтов;  
3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

4. В границах водоохранных зон допускается 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.

### **Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон**

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:  
жилой застройки, включая отдельные жилые дома;  
ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;

территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;  
спортивных сооружений;  
детских площадок;  
образовательных и детских учреждений;  
лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;  
других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;  
объекты пищевых отраслей промышленности;  
оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;  
комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать: 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 автотранспорта;  
пожарные депо;  
местные и транзитные коммуникации;  
ЛЭП;  
электростанции;  
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;

4) в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

#### **Статья 60. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия.**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Ленинградской области.

## **Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.**

1. На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

2. В соответствии с законодательством Российской Федерации газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов, что обусловлено взрыво- и пожароопасными свойствами транспортируемого по ним газа. Основы безопасной эксплуатации газораспределительных сетей определены Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов".

3. Правилами охраны газораспределительных сетей, разработанными на основании Федерального закона "О газоснабжении в Российской Федерации» устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1) На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

2) Нормативные расстояния - минимально допустимые расстояния от

газораспределительной сети до зданий и сооружений, не относящихся к этой сети, устанавливаются с учетом значимости объектов, условий прокладки газопровода, давления газа и других факторов, но не менее строительных норм и правил, утвержденных специально уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области градостроительства и строительства.

Расстояние до размещения мест с пребыванием людей (спортивные площадки, площадки для отдыха и игр детей, стоянки легкового и грузового автотранспорта и т.п.) до газопроводов устанавливаются с учетом значимости объектов и в зависимости от давления по согласованию с эксплуатационной организацией газораспределительной сети.

## **Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон инженерных сетей**

1. На территории охранных зон инженерных сетей в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливается следующий режим использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон:

1) В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) размещать свалки;

г) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

2) В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 1) запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

3) В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

4) В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных 2) без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

5) Для получения письменного решения о согласовании осуществления действий, предусмотренных 2) и 3) заинтересованные лица обращаются с письменным заявлением к сетевой организации (ее филиалу, представительству или структурному подразделению), ответственной за эксплуатацию соответствующих объектов электросетевого хозяйства, не позднее чем за 15 рабочих дней до осуществления необходимых действий.

б) При совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.

7) На автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи владельцами автомобильных дорог должна обеспечиваться установка дорожных знаков, запрещающих остановку транспорта в охранных зонах указанных линий с проектным номинальным классом напряжения 330 киловольт и выше и проезд транспортных средств высотой с грузом или без груза более 4,5 метра в охранных зонах воздушных линий электропередачи независимо от проектного номинального класса напряжения.

8) Лица, производящие земляные работы, при обнаружении кабеля, не указанного в технической документации на производство работ, обязаны немедленно прекратить эти работы, принять меры к обеспечению сохранности кабеля и в течение суток сообщить об этом сетевой организации, владеющей на праве собственности (ином законном основании)

указанной кабельной линией, либо федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему федеральный государственный энергетический надзор.

9) Доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Для предотвращения или устранения аварий работникам сетевых организаций обеспечивается беспрепятственный доступ к объектам электросетевого хозяйства, а также возможность доставки необходимых материалов и техники.

10) Плановые (регламентные) работы по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства производятся с предварительным уведомлением собственников (землепользователей, землевладельцев, арендаторов) земельных участков.

Уведомление направляется в письменной форме почтовым отправлением с уведомлением о вручении. Направление уведомления осуществляется с учетом определенных в установленном порядке контрольных сроков пересылки письменной корреспонденции в срок, позволяющий обеспечить его получение не позднее чем за 7 рабочих дней до даты начала проведения соответствующих работ, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10). В уведомлении указывается продолжительность работ, а также их содержание.

11) Работы по предотвращению или ликвидации аварий, а также их последствий на объектах электросетевого хозяйства могут проводиться без предварительного уведомления собственников (землепользователей, землевладельцев, арендаторов) земельных участков. При проведении указанных работ сетевые организации обязаны направить уведомление собственникам (землепользователям, землевладельцам, арендаторам) соответствующих земельных участков не позднее чем через 2 рабочих дня с момента начала работ.

В уведомлении указывается характер и вид повреждения объектов электросетевого хозяйства, а также сроки начала и окончания работ.

После выполнения работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства, работ по предотвращению или ликвидации аварий на таких объектах или их последствий сетевые организации должны привести земельные участки в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению или в состояние, в котором соответствующие земельные участки находились до выполнения работ, а также возместить собственникам (землепользователям, землевладельцам, арендаторам) убытки, причиненные при производстве работ.

12) В случае если охранные зоны установлены на сельскохозяйственных угодьях, проведение плановых работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства осуществляется в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда возможно обеспечение сохранности этих культур.

13) Плановые (регламентные) работы по техническому обслуживанию кабельных линий электропередачи, вызывающие нарушение дорожного покрытия, могут производиться только после предварительного согласования условий их проведения с лицами, владеющими на праве собственности или ином законном основании автомобильными дорогами, а в пределах поселений - также с органами местного самоуправления.

В целях согласования условий проведения работ сетевая организация, осуществляющая эксплуатацию соответствующих кабельных линий электропередачи, направляет указанным субъектам не позднее чем за 7 дней до начала проведения работ письменное заявление, в котором указываются содержание и сроки проведения работ, а также проект схемы организации движения на этот период.

Лица, владеющие на праве собственности или ином законном основании автомобильными дорогами (органы местного самоуправления поселений, в пределах



которых расположены соответствующие автомобильные дороги), обязаны рассмотреть указанное заявление сетевой организации в течение 2 рабочих дней с даты его поступления и принять решение о его согласовании (отказе в согласовании). Отказ в согласовании допускается в случаях, если содержание и сроки проведения работ не соответствуют установленным обязательным требованиям или проект схемы организации движения не соответствует требованиям нормативных правовых актов в сфере обеспечения безопасности дорожного движения.

По согласованию с лицом, владеющим на праве собственности или ином законном основании автомобильной дорогой, выполнение работ по устранению повреждений, причиненных дорогам, может производиться указанным лицом за счет средств соответствующих сетевых организаций.

14) Для обеспечения безаварийного функционирования и эксплуатации объектов электросетевого хозяйства в охранных зонах сетевыми организациями или организациями, действующими на основании соответствующих договоров с сетевыми организациями, осуществляются:

а) прокладка и содержание просек вдоль воздушных линий электропередачи и по периметру подстанций и распределительных устройств в случае, если указанные зоны расположены в лесных массивах и зеленых насаждениях;

б) вырубка и опиловка деревьев и кустарников в пределах минимально допустимых расстояний до их крон, а также вырубка деревьев, угрожающих падением.

3. «Правилами охраны линий и сооружений связи в Российской Федерации» устанавливается следующий режим использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон.

1) В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодиффузии, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиодиффузии;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

2) Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замеры, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

4. В процессе эксплуатации водопроводных, канализационных и тепловых сетей должна быть обеспечена их охрана, которая включает в себя комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на ограничение хозяйственной деятельности в охранной зоне, и должна осуществляться в объеме требований типовых правил охраны коммунальных сетей, и утверждаемых на их основе органами местного самоуправления Правил охраны сетей.

Для обеспечения сохранности тепловых сетей должны устанавливаться охранные зоны, в пределах которых ограничивается хозяйственная деятельность.

1) В пределах охранной зоны запрещается:

а) возводить здания и сооружения, как постоянного, так и временного характера, без письменного согласования с владельцами сооружений;

б) осуществлять земляные, строительные и монтажные работы, планировку и срезку грунта. Буровые работы, забивку свай и шпунта, разбивку мерзлого грунта шар или клинбабой;

в) складировать строительные материалы. Конструкции, дрова и устраивать свалку грунта и снега.

2) Владельцы земельных участков обязаны обеспечить:

а) целостность и сохранность находящихся на их территории подземных и наземных инженерных сетей и сооружений;

б) беспрепятственный допуск (по служебным удостоверениям) эксплуатационного, ремонтного и технического персонала владельцев инженерных сетей и сооружений для их осмотра и производства работ.