Приложение

к Решению совета депутатов

муниципального образования «Колтушское сельское поселение»

Всеволожского муниципального района

Ленинградской области

от 26.06.2013 года №36

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ДЕРЕВНИ ОЗЕРКИ-1**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КОЛТУШСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**деревня Колтуши**

**2013 год**

**Содержание**

[Часть I. Общая часть Правил землепользования и застройки 4](#_Toc343518865)

[Глава 1. Общие положения 4](#_Toc343518866)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки 4](#_Toc343518867)

[Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки 7](#_Toc343518868)

[Статья 3. Общие положения о карте градостроительного зонирования и градостроительных регламентах 7](#_Toc343518869)

[Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления 9](#_Toc343518870)

[Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил 9](#_Toc343518871)

[Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке 10](#_Toc343518872)

[Статья 6. Землепользование и застройка земельных участков на территории населенного пункта, на которые распространяется действие градостроительных регламентов 11](#_Toc343518873)

[Статья 7. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 12](#_Toc343518874)

[Статья 8. Землепользование и застройка территорий населенного пункта, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 13](#_Toc343518875)

[Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории населенного пункта 14](#_Toc343518876)

[Глава 3. Положение о порядке изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 15](#_Toc343518877)

[Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенного пункта 15](#_Toc343518878)

[Статья 11. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 16](#_Toc343518879)

[Статья 12. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 17](#_Toc343518880)

[Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления 18](#_Toc343518881)

[Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территорий населенного пункта 18](#_Toc343518882)

[Статья 14. Порядок разработки документации по планировке территорий населенного пункта 19](#_Toc343518883)

[Статья 15. Порядок согласования и утверждения документации по планировке территорий населенного пункта 19](#_Toc343518884)

[Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территорий населенного пункта 21](#_Toc343518885)

[Статья 16. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территорий населенного пункта 21](#_Toc343518886)

[Глава 6. Изменение Правил землепользования и застройки населенного пункта 22](#_Toc343518887)

[Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки населенного пункта 22](#_Toc343518888)

[Глава 7. Карта градостроительного зонирования 25](#_Toc343518889)

[Статья 18. Общие положения 25](#_Toc343518890)

[Статья 19. Карта градостроительного зонирования территории деревни Озерки-1 муниципального образования «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области 25](#_Toc343518891)

[Глава 8. Общие положения и требования 27](#_Toc343518892)

[Статья 20. Перечень территориальных зон 27](#_Toc343518893)

[Статья 21. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства 27](#_Toc343518894)

[Статья 22. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 28](#_Toc343518895)

[Статья 23. Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 29](#_Toc343518896)

[Глава 9. Градостроительные регламенты 34](#_Toc343518897)

[Статья 24. Зоны застройки индивидуальными отдельностоящими жилыми домами с участками (ТЖ2.1) 34](#_Toc343518898)

[Глава 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий и на территории расположения объектов культурного наследия 38](#_Toc343518899)

[Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов 38](#_Toc343518900)

[Статья 26. Ограничения использования земельных участков с учетом линейных объектов инженерной инфраструктуры 39](#_Toc343518901)

[Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории прибрежных защитных полос 39](#_Toc343518902)

[Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории расположения объектов культурного наследия 40](#_Toc343518903)

[Часть IY. Перечень законодательных и нормативных документов 41](#_Toc343518904)

Часть I. Общая часть Правил землепользования и застройки

Глава 1. Общие положения

Статья 1. **Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки**

В настоящем нормативном правовом акте используются следующие понятия:

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу соответствия видов деятельности и объектов правилам землепользования и застройки при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, правилам землепользования и застройки, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

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

**документы территориального планирования муниципального образования** – схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы городских и сельских поселений;

**документы по планировке территории** - проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

**жилой дом блокированный** **-** жилой дом с числом этажей не более трех, состоящий из нескольких блоков (квартир), имеющих обособленный выход на приквартирный участок, общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенный на отдельном земельном участке с выходом на территорию общего пользования;

**жилой дом** **индивидуальный** - отдельно стоящее здание, предназначенное для проживания одной семьи или группы людей, ведущих в границах домовладения общее хозяйство, и расположенное на земельном участке, с которым оно неразрывно связано;

**жилой дом** **многоквартирный** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, иные коммуникационные пространства, через которые обеспечивается доступ общего для всего дома земельного участка;

**зеленые насаждения общего пользования** - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц, в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения на улично-дорожной сети населенного пункта;

**зеленые насаждения ограниченного пользования** - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования;

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

**зона (район) застройки** - застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные градостроительной документацией границы и режим целевого функционального назначения;

зоны с особыми условиями использования территорий - санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов, зоны санитарной охраны источников и водоводов питьевого водоснабжения, особо охраняемые природные территории, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**инфраструктура инженерная** - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оОзерки-1удования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие поселений и межселенных территорий;

**инфраструктура транспортная** - комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие поселений и межселенных территорий;

**инфраструктура социальная** - комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) социального и культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

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

**коэффициент застройки** – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, расположенными на участке (квартале), к площади участка (квартала);

**коэффициент озеленения** – отношение площади территории, покрытой зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями), к площади участка (квартала);

**красная линия** - граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона и других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а также других земель общего пользования в населенном пункте;

**линейные объекты** - расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (внеквартальные линейные объекты) и расположенные на территории кварталов (микрорайонов) подъездные железнодорожные линии, линии электропередач, линии связи, трубопроводы и другие подобные объекты (внутриквартальные линейные объекты);

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

**ограничения (обременения) –** наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

**отклонения от Правил землепользования и застройки** – санкционированное для конкретного земельного участка в порядке, установленном настоящими Правилами землепользования и застройки, отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

**резервирование территорий** - деятельность органов исполнительной власти по определению территорий, необходимых для государственных и муниципальных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных или муниципальных нужд;

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

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

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

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

**строения и сооружения временные** - некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счет арендатора в сроки указанные в договоре аренды;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе улично-дорожная сеть населенного пункта (площади, дороги, улицы, проезды), береговые полосы водных объектов общего пользования, зеленые насаждения общего пользования;

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки деревни Озерки-1 муниципального образования «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее по тексту - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, Уставом муниципального образования «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее по тексту Колтушское сельское поселение), охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила разработаны в целях:

1) создания условий для [устойчивого развития территории](#sub_103) муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий населенного пункта;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и [объектов капитального строительства](#sub_1010);

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных [видов](#sub_37) разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки на территории деревни Озерки-1 в существующих границах, основанный на градостроительном зонировании - делении территории населенного пункта в существующих границах на территориальные зоны и установлении для них градостроительных регламентов.

4. Настоящие Правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Колтушского сельского поселения.

Статья 3. Общие положения о карте градостроительного зонирования и градостроительных регламентах

1. На карте [градостроительного зонирования](#sub_106) территории деревни Озерки-1 установлены границы [территориальных зон](#sub_107) с учетом требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и недопущения формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах.

2. Границы территориальных зон установлены по осевым линиям магистралей, улиц, проездов, [красным линиям](#sub_1011), границам земельных участков, границе населенного пункта, естественным границам природных объектов, иным границам.

3. На карте градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством, не отображенные на карте градостроительного зонирования деревни Озерки-1, вносятся в настоящие Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

5. Границы зон охраны (или территорий) объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, дополнительно включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством, после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке вносятся в Правила в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

6. Градостроительные регламенты установлены Правилами на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальных зон, обозначенных на карте [градостроительного зонирования](#sub_106), кроме земель, покрытых поверхностными водами.

7. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов, распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков:

1) расположенных в границах зон охраны (или территорий) объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, дополнительно включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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) расположенных в границах территорий общего пользования;

3) занятых линейными объектами.

8. В отношении особо охраняемых природных территорий регламенты устанавливаются в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

9. В [градостроительных регламентах](#sub_109) в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

1) [виды разрешенного использования земельных участков](#sub_37) и [объектов капитального строительства](#sub_1010);

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;

3) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе максимальный процент застройки участка, минимальные отступы от границ участка и (или) от других зданий и сооружений, максимальные расстояния от проездов, предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий;

4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с федеральным, региональным и местным законодательством.

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил

1. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Совета депутатов Колтушского сельского поселения входит:

1) утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Главы администрации Колтушского сельского поселения входит:

1) утверждение документации по планировке территорий;

2) принятия решения о создании Комиссии по землепользованию и застройке (далее по тексту Комиссия) в соответствии с целями и задачами, отраженными в статье 5 настоящих Правил;

3) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

4) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции или об отказе в предоставлении такого разрешения;

5) принятие решения о подготовке проектов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации Колтушского сельского поселения входит:

1) обеспечение разработки документации по планировке территорий в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции, а также для целей не связанных со строительством;

3) участие в рассмотрении документации по планировке территорий, проектов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на соответствие положениям утвержденных документов [территориального планирования](#sub_102), Правил землепользования и застройки, технических регламентов, федеральных и региональных нормативов градостроительного проектирования;

4) обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

5) предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;

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

7) ведение Карт градостроительного зонирования территории населенного пункта муниципального образования «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

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

9) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в соответствии со статьями 51 и 55 Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

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

11) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

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

13) иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим совещательным органом при Главе администрации Колтушского сельского поселения.

2. Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации Колтушского сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

3. Комиссия по землепользованию и застройке:

1) рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 11 настоящих Правил;

2) рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 12 настоящих Правил;

3) организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенных статьей 16 настоящих Правил;

4) подготавливает рекомендации Главе администрации Колтушского 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 Колтушского сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки.

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

6) разрабатывает документацию по планировке территории в случае, если подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией Колтушского сельского поселения самостоятельно;

7) осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие положениям утвержденных документов [территориального планирования](#sub_102), правил землепользования и застройки, технических регламентов, федеральных и региональных нормативов градостроительного проектирования, если подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией Колтушского сельского поселения на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, или если подготовка документации по планировке территории осуществляется физическими и юридическими лицами за счет их средств;

8) организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения документации по планировке территорий;

9) осуществляет подготовку градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц;

10) участвует в работе по приемке объектов капитального строительства в эксплуатацию, в случае если строительство осуществляется с привлечением бюджетных средств;

11) осуществляет другие полномочия.

**Статья 6. Землепользование и застройка земельных участков на территории населенного пункта, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории населенного пункта, 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 федеральным и региональным законодательством.

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

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 11 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 11 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 п.1 статьи 22 настоящих Правил 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 федеральным и региональным законодательством и указанных в Главе 10 настоящих Правил. При этом более строгие требования 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 населенного пункта.

10. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до изменения разрешений, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие.

**Статья 7. 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 на объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, 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 8. Землепользование и застройка территорий населенного пункта, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Режим землепользования и застройки территорий населенного пункта, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании в соответствии с п. 2 настоящей статьи и градостроительными планами соответствующих земельных участков, подготавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории населенного пункта, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании:

1) в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны (или территорий) объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленных объектов культурного наследия - в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, в том числе на территории улично-дорожной сети населенного пункта, береговых полос водных объектов общего пользования, зеленых насаждений общего пользования, - нормативными правовыми актами местных органов самоуправления, издаваемыми в соответствии с федеральными, региональными законами и настоящими Правилами;

3) в отношении земельных участков занятых линейными объектами, - нормативными правовыми актами местных органов самоуправления, издаваемыми в соответствии с федеральными, региональными законами и настоящими Правилами;

3. 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.

4. В пределах территорий улично-дорожной сети населенного пункта, расположенных в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами местных органов самоуправления может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального и регионального законодательства, при этом в границах красных линий улиц могут находиться только элементы обустройства улиц и дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса

**Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории населенного пункта**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории населенного пункта осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными и региональным законами и принятыми в соответствии с ними нормативными местными правовыми актами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории населенного пункта.

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. Условия доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам транспортной, инженерной и социальной инфраструктур общего пользования определяются законодательством Российской Федерации.

Глава 3. Положение о порядке изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

**Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенного пункта**

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

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

3. В случае если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее разрешение в администрации Колтушского сельского поселения, общественные слушания при этом не проводятся.

4. В случае если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее разрешение в администрации Колтушского сельского поселения и далее действовать в порядке, установленном статьями 47 - 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, общественные слушания при этом не проводятся.

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

6. В случае если правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии со статьей 11 настоящих Правил.

7. В случае если правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства запрашивает разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, применяется порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьей 12 настоящих Правил.

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

**Статья 11. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случае если применение условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее разрешение в администрации Колтушского сельского поселения.

2. В случае если применение условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее разрешение в администрации Колтушского сельского поселения, и далее действовать в порядке, установленном статьями 47 - 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. 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 по землепользованию и застройке.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, с направлением сообщений 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 не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не более одного месяца.

6. 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 Колтушского сельского поселения.

5. Глава администрации Колтушского сельского поселения в течение трех дней со дня поступления указанных в [части 4](#sub_4005) настоящей статьи рекомендаций принимает решение о разрешении на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физической или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или [объекта капитального строительства](#sub_1010) 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

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

**Статья 12. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия и окружающей среды;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях с направлением сообщений о проведении публичных слушаний владельцам земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных смежно с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, представителям органов, уполномоченным регулировать и контролировать застройку и землепользование, другим заинтересованным лицам.

4. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не более одного месяца.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе администрации Колтушского сельского поселения.

6. Глава администрации Колтушского сельского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в [части 5](#sub_4005) настоящей статьи рекомендаций принимает решение 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.

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

9. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

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

**Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территорий населенного пункта**

1. Подготовка документации по планировке территории (в том числе проектов планировки территорий, проектов межевания территорий и градостроительных планов земельных участков) осуществляется в целях обеспечения [устойчивого развития территорий](#sub_103), 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. Решение о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) принимается Главой администрации Колтушского сельского поселения по инициативе органов местного самоуправления либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключены договоры аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

3. Указанное в [части 2](#sub_4601) 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 в сети «Интернет».

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товОзерки-1в, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

5. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрации Колтушского сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет без взимания платы подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его.

**Статья 14. Порядок разработки документации по планировке территорий населенного пункта**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов [территориального планирования](#sub_102), Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, федеральных и региональных нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный [реестр](#sub_45010) объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) нОзерки-1дов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ иных [зон с особыми условиями использования территорий](#sub_104).

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий. 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.

3. 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](#sub_107).

4. Состав и содержание документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков) определяется статьями 42 - 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 15. Порядок согласования и утверждения документации по планировке территорий населенного пункта**

1. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие положениям утвержденных документов [территориального планирования](#sub_102), правил землепользования и застройки, технических регламентов, федеральных и региональных нормативов градостроительного проектирования, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный [реестр](#sub_45010) объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) нОзерки-1дов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ иных [зон с особыми условиями использования территорий](#sub_104). По результатам проверки Комиссия принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе администрации Колтушского сельского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

2. Проекты планировки территорий и проекты межевания территорий населенного пункта до их утверждения Главой администрации Колтушского сельского поселения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом Колтушского сельского поселения, положениями статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 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.

5. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

6. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в Комиссию по землепользованию и застройке свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

7. 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 поселения в сети «Интернет».

8. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не менее одного месяца и не более трех месяцев.

9. Комиссия по землепользованию и застройке направляет Главе администрации Колтушского сельского поселения 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.

10. Глава администрации Колтушского сельского поселения 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 Комиссию по землепользованию и застройке на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

11. 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 в сети «Интернет».

12. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации Колтушского сельского поселения, Совет депутатов Колтушского сельского поселения вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных [градостроительным регламентом](#sub_109) предельных параметров разрешенного [строительства](#sub_1013) и [реконструкции](#sub_1014) [объектов капитального строительства](#sub_1010).

Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территорий населенного пункта

Статья 16. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территорий населенного пункта

1. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся в целях:

1) информирования населения по вопросам землепользования и застройки в населенном пункте, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие исполнительными органами местного самоуправления решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

2) предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов капитального строительства, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов капитального строительства, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Решение о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки принимает Глава Колтушского сельского поселения в срок не позднее чем через десять дней со дня получения от уполномоченного органа местного самоуправления проекта Правил землепользования и застройки, проверенного на соответствие утвержденным документам территориального планирования, требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, технических регламентов, иных федеральных и региональных нормативных актов.

2. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки и проектам внесения изменений в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом уставом Колтушского сельского поселения, положениями статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктов 3 - 10 настоящей статьи.

3. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил землепользования и застройки, размещает материалы проекта Правил землепользования и застройки на официальном сайте Колтушского сельского поселения в сети «Интернет».

4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке в обязательном порядке организует и размещает материалы о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на официальном сайте Колтушского сельского поселения в сети «Интернет».

5. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах населенного пункта.

6. Публичные слушания по проектам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах населенного пункта и лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию по землепользованию и застройке свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний.

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 составляет не менее двух и не более четырех месяцев.

9. В случае подготовки изменений в Правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний составляет не более одного месяца.

10. После завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки и проектам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе администрации Колтушского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки, проектам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом уставом Колтушского сельского поселения, положениями статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 15 настоящих Правил.

12. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

Глава 6. Изменение Правил землепользования и застройки населенного пункта

Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки населенного пункта

1. Основаниями для рассмотрения Главой администрации Колтушского сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки утвержденным документам территориального планирования;

2) поступление предложений об изменении границ [территориальных зон](#sub_107), изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию по землепользованию и застройке направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению [объектов капитального строительства](#sub_1010) федерального значения;

2) органами исполнительной власти Ленинградской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального [строительства](#sub_1013) регионального значения;

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

4) органами местного самоуправления Колтушского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях населенного пункта;

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

3. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Колтушского сельского поселения.

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

5. Процедура разработки и утверждения проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки аналогична процедуре разработки, утверждения проекта Правил землепользования и застройки и осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](#sub_31) и [32](#sub_32) Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) Глава администрации Колтушского сельского поселения не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила 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 Колтушского сельского поселения в сети «Интернет», сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению;

2) администрация Колтушского сельского поселения самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией по землепользованию и застройке, на соответствие положениям утвержденных документов [территориального планирования](#sub_102), технических регламентов, федеральных и региональных нормативов градостроительного проектирования с учетом требования, что изменения в отношении зон с особыми условиями использования территорий могут быть внесены только при наличии положительных заключений уполномоченных государственных органов, осуществляющих надзор и контроль в соответствующей области;

3) по результатам указанной в [подпункте 2 пункта 5](#sub_3109) настоящей статьи проверки администрация Колтушского сельского поселения направляет проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Главе Колтушского сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в [подпункте 2 пункта 5](#sub_3109) настоящей статьи, в Комиссию по землепользованию и застройке на доработку;

4) Глава Колтушского сельского поселения при получении от администрации Колтушского сельского поселения проекта о внесении изменений в Правила 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;

5) публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, отраженном в статье 16 настоящих Правил;

6) после завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе Колтушского сельского поселения с обязательным приложением протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний;

7) Глава Колтушского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в [подпункте](#sub_31015) 6 пункта 5 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов Колтушского сельского поселения для утверждения или об отклонении проекта о внесении [изменений в Правила землепользования и застройки](#sub_108) и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

8) Рассмотрение Советом депутатов Колтушского сельского поселения представленного ему на утверждение проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки включается в повестку дня заседания, ближайшего к дате регистрации передачи проекта в Совет депутатов Колтушского сельского поселения.

Часть II. Градостроительное зонирование территории деревни Озерки-1 муниципального образования «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Глава 7. Карта градостроительного зонирования

Статья 18. **Общие положения**

1. Карта градостроительного зонирования территории деревни Озерки-1 муниципального образования «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области разработана в соответствии с требованиями статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, указанными в статье 3 настоящих Правил.

2. Карта градостроительного зонирования представляет собой чертёж с отображением существующей границы деревни Озерки-1, границ территориальных зон, границ зон с особыми условиями использования территорий, акваторий водных объектов.

**Статья 19.** Карта градостроительного зонирования территории деревни Озерки-1 муниципального образования «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

(см. на следующей стр.)



Часть III. Градостроительные регламенты территориальных зон деревни Озерки-1 муниципального образования «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Глава 8. Общие положения и требования

Статья 20. **Перечень территориальных зон**

1. В настоящих Правилах землепользования и застройки установлен следующий перечень территориальных зон -

| Кодовые обозначения | Наименование территориальных зон |
| --- | --- |
|  | **Жилые зоны** |
| ТЖ2.1 | зоны застройки индивидуальными отдельностоящими жилыми домами с участками  |

Статья 21.**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 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 40 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

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 9 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 при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Размещение объектов жилого назначения условно разрешенных видов использования в объектах общественно-делового назначения осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 9 настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь помещений, занимаемых объектами жилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих объектов общественно-делового назначения, исключая подземную часть.

5. 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.

6. 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.

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

Статья 22.**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:

1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

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

4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросОзерки-1ников;

5) общественные туалеты;

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

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

8) 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 и региональным законодательством.

3. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, местами постоянного и временного хранения автомобилей и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади территории соответствующего земельного участка, 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.

4. 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 соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленными настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Ленинградской области по строительному надзору и экспертизе.

Статья 23. **Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в соответствии с нормативными документами, указанными в Части IY настоящих Правил.

2. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии с Приложением 7 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.

3. Размеры земельных участков учреждений и предприятий социального и культурно-бытового обслуживания населения принимаются в соответствии с Приложением 9.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры земельных участков».

4. Размещение объектов социальной инфраструктуры в жилых зонах допускается 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.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с федеральными и региональными нормативами градостроительного проектирования, при этом 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 стоянок автомобилей, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

6. Показатели плотности застройки участков территориальных зон принимаются с учетом требований Приложения Г СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

7. Плотность жилого фонда в планируемой жилой застройке индивидуальными жилыми домами с участками принимается в соответствии с п.2.2.22 «Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» в зависимости от размера дома и участка.

8. Доля озелененной территории участков жилой, общественной и производственной застройки принимается в соответствии с п.2.2.31 «Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» -

| № № п/п | Назначение участков | Минимальная территории озеленения,% от общей площади участка |
| --- | --- | --- |
| 1 | Участки дошкольных организаций | 50 |
| 2 | Участки общеобразовательных школ  | 50 |
| 3 | Участки лечебных учреждений | 60 |
| 4 | Участки культурно-просветительных учреждений  | 20 - 30 |
| 5 | Участки учреждений начального профессионального образования  | 50 |
| 6 | Участки учреждений среднего профессионального образования  | 30 - 50 |
| 7 | Участки жилой застройки  | 40 - 60 |
| 8 | Участки производственной застройки  | 10 - 15 \* |

\* в зависимости от отраслевой направленности производства

9. Расстояния между зданиями, крайними строениями и группами строений на участках следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных и экологических требований.

10. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах. На территории участка жилой застройки размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии, если предусматриваются:

1) обособленные от жилой территории входы для посетителей;

2) обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;

3) самостоятельные шахты для вентиляции;

4) отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;

5) индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

11. При размещении детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требуется дополнительное обеспечение нормативных показателей по освещенности, инсоляции, площади и объема помещений, высоты основных помещений (не менее 3 м в чистоте), возможность организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, расстояние от окон жилого дома – не менее 15 м.

12. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений, предприятий, вокзалов, на рекреационных территориях принимается в соответствии с п.3.5.242 «Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» -

| Здания и сооружения, рекреационные территории и объекты отдыха | Расчетная единица | Количество машино-мест на расчетную единицу |
| --- | --- | --- |
| до 2020 года | после 2020 года |
| **Здания и сооружения** |
| Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения  | 100 работающих | 28 | 38 |
| Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения | То же | 21 | 29 |
| Промышленные предприятия | 100 работающих в двух смежных сменах | 14 | 19 |
| Дошкольные организации | 1 объект | По заданию на проектирование, но не менее 2 |
| Школы  | То же | То же |
| Больницы | 100 коек | 7 | 10 |
| Поликлиники | 100 посещений | 4 | 6 |
| Предприятия бытового обслуживания | 30 м2 общей площади | 14 | 19 |
| Спортивные объекты | 100 мест | 4 | 6 |
| Кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки | 100 мест или единовременных посетителей | 21 | 29 |
| Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 м2 | 100 м2 торговой площади | 10 | 13 |
| Рынки | 50 торговых мест | 35 | 48 |
| Рестораны и кафе, клубы | 100 мест | 21 | 29 |
| Гостиницы  | То же | 11 | 15 |
| Автостанции | 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик» | 21 | 29 |
| **Рекреационные территории и объекты отдыха** |
| Базы кратковременного отдыха  | То же | 21 | 29 |
| Гостиницы (туристские и курортные) | То же | 21 | 29 |
| Мотели и кемпинги | То же | По расчетной вместимости |
| Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха | 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала | 14 | 19 |
| Садоводческие, огороднические, дачные объединения | 10 участков | 14 | 19 |

13. Минимальные расстояния от инженерных сетей до зданий и сооружений в соответствии с п.12.35 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Приложением В СП 62.13330.2010 «Газораспределительные системы» устанавливаются -

| Инженерные сети | Расстояние, м, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до |
| --- | --- |
| фундаментов зданий и сооружений(1) | фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог | оси крайнего пути железных дорог колеи 1520 мм, но не менее глубины траншей до подошвы насыпи и бровки выемки | Озерки-1тового камня улицы, дороги (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) | наружной бровки кювета или подошвы насыпи дороги | фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением |
| до 1 кВ наружного освещения | св. 1 до 35 кВ | св. 35 до 110 кВ и выше |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Водопровод и напорная канализация  | 5 | 3 | 4 | 2 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Самотечная канализация (бытовая и дождевая) | 3 | 1,5 | 4 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Дренаж | 3 | 1 | 4 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Сопутствующий дренаж | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | ‑ | ‑ | ‑ | ‑ |
| Подземные газопроводы распределительной сети давления, МПа (кгс/см2); |  |  |  |  |  |  |  |  |
| низкого до 0,005 (0,05) | 2 | 1 | 3,8 | 1,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| среднего св. 0,005 (0,05) до 0,3 (3) | 4 | 1 | 4,8 | 1,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| высокого: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| св. 0,3 (3) до 0,6 (6) | 7 | 1 | 7,8 | 2,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| св. 0,6 (6) до 1,2 (12) |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  диаметром до 300 мм | 10 | 1 | 10,8 | 2,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
|  диаметром от 300 мм | 20 | 1 | 10,8 | 2,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| Тепловые сети: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| от наружной стенки канала, тоннеля | 2 | 1,5 | 4 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| от оболочки бесканальной прокладки | 5 | 1,5 | 4 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Кабели силовые всех напряжений и кабели связи | 0,6 | 0,5 | 3,2 | 1,5 | 1 | 0,5(2) | 5(2) | 10(2) |

(1) кроме зданий закрытых складов категории взрыво-пожароопасности А, Б

(2) относится только к расстояниям от силовых кабелей.

Глава 9. Градостроительные регламенты

Статья 24. **Зоны застройки индивидуальными отдельностоящими жилыми домами с участками (ТЖ2.1)**

| №№ п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства  | Общая площадь, м2 |
| --- | --- | --- |
| 1 | Для размещения индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками без права содержания мелкого скота и птицы | - |
| 2 | Для размещения существующего или согласованного в установленном порядке до утверждения Правил индивидуального жилого дома с правом содержания мелкого скота и птицы | - |
| 3 | Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) | не более 150 |
| 4 | Для размещения органов некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.) |  |
| 5 | Для размещения жилищно-эксплутационных служб | - |
|  | *Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:* |  |
| 6 | Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования | - |
| 7 | Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений | не более 150 |
| 8 | Для размещения спортивных объектов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов, стадионов, кортов и т.д.) без трибун для зрителей | не более 250 |
| 9 | Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) | не более 250 |
| 10 | Для размещения объектов охраны общественного порядка | - |
| 11 | Для размещения кредитно-финансовых объектов | не более 150 |
| 12 | Для размещения объектов страхования | не более 150 |
| 13 | Для размещения объектов пенсионного обеспечения | не более 150 |
| 14 | Для размещения объектов социального обеспечения | не более 150 |
| 15 | Для размещения объектов связи | не более 150 |
| 16 | Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, и т.д.) | не более 150 |
| 17 | Для размещения индивидуальных садов и огородов | - |
| 18 | Для размещения зеленых насаждений (с возможностью размещения площадок для игр детей, отдыха взрослых, занятий физкультурой, выгула собак и т.п.) | - |
| 19 | Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций | - |
|  | *Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:*  |  |
| 20 | Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта | - |
| 21 | Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов | - |
| 22 | Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.) | - |
| 23 | Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин, колодцев | - |
| 24 | Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений | - |
| 25 | Для размещения канализационных насосных станций | - |
| 26 | Для размещения газораспределительных пунктов | - |
| 27 | Для размещения местных инженерных сетей | - |

2.2. Условно разрешенные виды использования

| №№ п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства  | Общая площадь, м2 |
| --- | --- | --- |
| 1 | Для размещения индивидуального жилого дома с правом содержания мелкого скота и птицы (при условии соблюдения санитарно-экологических норм) | - |
| 2 | Для размещения двухквартирного блокированного жилого дома с приквартирными участками | - |
| 3 | Для размещения объектов дошкольного и начального образования во встроенных помещениях жилых домов | - |
| 4 | Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) | более 150 |
| 5 | Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений | более 150 |
| 6 | Для размещения спортивных объектов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов, стадионов, кортов и т.д.) без трибун для зрителей | более 250 |
| 7 | Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) | более 250 |
| 8 | Для размещения объектов социального обеспечения | более 150 |
| 9 | Для размещения религиозных объектов |  |
| 10 | Для размещения объектов розничной торговли | более 150 |
| 11 | Для размещения объектов общественного питания | более 150 |
| 12 | Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, и т.д.) | более 150 |
| 13 | Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций) | - |
| 14 | Для размещения транзитных инженерных сетей | - |

3. Вспомогательные виды разрешенного использования определяются в соответствии с пунктом 1 статьи 22 настоящих Правил.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

| №№ п/п | Наименование показателя | Ед. изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь земельного участка на свободных территориях и в условиях реконструкции (включая площадь застройки) для индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками | м2 | 600 |
| 2 | Минимальная площадь земельного участка на свободных территориях и в условиях реконструкции (включая площадь застройки) для блокированной жилой застройки с приквартирными земельными участками (на один блок) | м2 | 100 |
| 3 | Максимальный процент застройки земельного участка для индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками | % | 20 |
| 4 | Максимальный процент застройки земельного участка для блокированной жилой застройки с приквартирными земельными участками | % | 30 |
| 5 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки | м | 50 |
| 6 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии обеспечения шумозащитных устройств | м | 25 |
| 7 | Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных и боковых проездов до линии застройки | м | 25 |
| 8 | Минимальное расстояние от края пожарного проезда до линии застройки | м | 5 |
| 9 | Минимальное расстояние от блокированного жилого дома до красной линии улиц | м | 5 |
| 10 | Минимальное расстояние от блокированного жилого дома до красной линии проездов | м | 3 |
| 11 | Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов | м | 5 |
| 12 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий  | м | 25 |
| 13 | Минимальное расстояние от стен индивидуального и блокированного жилого дома до границы соседнего участка (по санитарно-бытовым условиям) | м | 3 |
| 14 | Минимальное расстояние от других построек индивидуального и блокированного жилого дома (бани, автостоянки и др.) до границы соседнего участка (по санитарно-бытовым условиям) | м | 3\* |
| 15 | Минимальное расстояние от постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего участка (по санитарно-бытовым условиям) | м | 4 |
| 16 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат индивидуального жилого дома до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 17 | Минимальное расстояние от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сараев, гаражей, бань) до жилых домов и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, при обеспечении нормативной инсоляции | м | 6\*\* |
| 18 | Минимальное расстояние между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа (бытовые разрывы) | м | 15 |
| 19 | Минимальное расстояние между длинными сторонами и торцами с окнами из жилых комнат секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа (бытовые разрывы) | м | 10\*\*\* |
| 20 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями I, II III степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 6\*\* |
| 21 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями I, II, III степени огнестойкости и зданиями II, III, IY степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 8 |
| 22 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями II, III, IY степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 10 |
| 23 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями II, III, IY степени огнестойкости и зданиями III, IY, Y степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 12 |
| 24 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями IY, Y степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 15 |
| 25 | Минимальное расстояние между проектируемой линией жилой застройки и ближним краем лесопаркого массива при застройке выше двух этажей | м | 50 |
| 26 | Минимальное расстояние между проектируемой линией жилой застройки и ближним краем лесопаркого массива при одно-двухэтажной индивидуальной застройке | м | 15 |
| 27 | Максимальная этажность здания (включая мансардный этаж) | этаж | 3 |

\* но не менее высоты строения

\*\* при условии, что стены зданий, обращенные друг к другу, не имеют оконных проемов, выполнены из негорючих материалов или подвергнуты огнезащите, а кровля и карнизы выполнены из негорючих материалов

\*\*\* в условиях реконструкции могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и обеспечения непросматриваемости жилых помещений окно в окно

**Глава 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах** с особыми условиями использования территорий и **на территории расположения объектов культурного наследия**

Статья 25. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов установлены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для всех предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека.

2. Устанавливается следующий режим использования территории в санитарно-защитных зонах -

 1) в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2) в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

3) в санитарно-защитной зоне 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 лаОзерки-1атории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оОзерки-1отного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Статья 26. **Ограничения использования земельных участков с учетом линейных объектов инженерной инфраструктуры**

1. В целях защиты линий электропередач от повреждений в соответствии с требованиями п.5.21 СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги» для электрических сетей напряжением свыше 1,0 кВ вдоль ВЛ устанавливаются следующие ограничения - соблюдение охранных зон, ограниченных вертикальными плоскостями, отстоящими от крайних проводов при неотклоненном их положении, для ВЛ до 20 кВ – на расстоянии 10 м.

Статья 27. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** **на территории прибрежных защитных полос**

1. В целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации на территории прибрежных защитных полос устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

2. Размеры прибрежных защитных полос для объектов водного фонда устанавливаются соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ (с изменениями от 4 декабря 2006 г.) – при уклоне берега водного объекта три и более градуса – 50 м.

3. В границах прибрежных защитных полос устанавливается следующий режим и ограничения использования -

1) запрещается использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) запрещается осуществление авиационных мер по Озерки-1ьбе с вредителями и болезнями растений;

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

5) запрещается распашка земель;

6) запрещается размещение отвалов размываемых грунтов;

7) запрещается выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;

8) допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оОзерки-1удования 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 28. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории расположения объектов культурного наследия**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны (или на территории расположения) объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. В случае обнаружения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющих особое значение для истории и культуры муниципального образования, надлежит выполнять следующие мероприятия –

1) внесение разделов об обеспечении сохранности обнаруженных объектов в проект проведения работ;

2) проведение процедуры включения объектов в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия местного (муниципального) значения» в соответствии с положениями статьи 17 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации;

3) внесение изменений в Правила землепользования и застройки в соответствии с главой 6 Правил.

3. Перед проведением любых работ на территории боевых действий надлежит проводить обследование местности в целях выявления неизвестных захоронений.

**Часть IY. Перечень законодательных и нормативных документов**

Градостроительный кодекс Российской Федерации

Водный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

Федеральный закон от 21.12.1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

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

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

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

Федеральный закон от 14 января 1993 года № 4292-1 «Об увековечивании памяти погибших при защите Отечества»;

Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 22 июня 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;

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

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого качества»;

Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

СП 30-102-99 «Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства»;

СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 30‑02‑97\*;

СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий». Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*;

СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий предприятий». Актуализированная редакция СНиП II-97-76\*;

[СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»](http://www.minregion.ru/tehreg/482/484/486/1031.html) Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003;

[СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные»](http://www.minregion.ru/tehreg/482/484/486/1031.html) Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001;

СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

СП 51.13330.2011 «Защита от шума». Актуализированная редакция СНиП 23‑03‑2003;

СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги»;

СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы».