

**Правила землепользования и застройки  
территории муниципального образования  
«Подпорожское городское поселение»  
Подпорожского муниципального района  
Ленинградской области**



Подпорожье  
2012

**Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Подпорожское городское поселение» Подпорожского муниципального района Ленинградской области**

**РАЗРАБОТАНЫ**

Обществом с ограниченной ответственностью «Маскарон»

**УТВЕРЖДЕНЫ И  
ВВЕДЕНЫ В ДЕЙСТВИЕ**

## Содержание

<b>Часть I.</b>	<b>ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА</b>	
<b>Глава 1.</b>	<b>Общие положения</b>	<b>7</b>
Статья 1.	Основные понятия, используемые в Правилах	7
Статья 2.	Общие положения	14
Статья 3.	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.	15
Статья 4.	Действие Правил по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территорий, утвержденным в установленном порядке до введения в действие Правил	16
Статья 5.	Градостроительные регламенты и их применение	16
<b>Глава 2.</b>	<b>Права использования объектов недвижимости, возникшие до введения в действие Правил</b>	<b>20</b>
Статья 6.	Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	20
Статья 7.	Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	20
<b>Глава 3.</b>	<b>Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки</b>	<b>21</b>
Статья 8.	Объекты и субъекты градостроительной деятельности	21
Статья 9.	Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку	21
Статья 10.	Полномочия совета депутатов	22
Статья 11.	Полномочия администрации муниципального образования «Подпорожское городское поселение»	23
Статья 12.	Комиссия по землепользованию и застройке.	24
<b>Глава 4.</b>	<b>Положения о регулировании землепользования и застройки администрацией муниципального образования «Подпорожское городское поселение»</b>	<b>25</b>
Статья 13.	Правовое регулирование отношений в сфере землепользования и застройки в поселении	25
<b>Глава 5.</b>	<b>Документация по планировке территории</b>	<b>25</b>
Статья 14.	Общие положения о планировке территории	25
Статья 15.	Проекты планировки территории	26
Статья 16.	Проекты межевания территории	29
Статья 17.	Градостроительные планы земельных участков	29
<b>Глава 6.</b>	<b>Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию</b>	<b>31</b>
Статья 18.	Право на строительные изменения объектов недвижимости и основания для его реализации	31
Статья 19.	Подготовка проектной документации	31
Статья 20.	Выдача разрешений на строительство	33
Статья 21.	Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства	34
Статья 22.	Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию	35
Статья 23.	Строительный контроль и государственный строительный надзор	38
<b>Глава 7.</b>	<b>Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>	<b>40</b>

Статья 24.	Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	40
Статья 25.	Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	41
<b>Глава 8.</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории.</b>	<b>42</b>
Статья 26.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон	42
Статья 27.	Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого водоснабжения	43
Статья 28.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия	44
Статья 29.	Ограничения использования земельных участков в пределах водоохранных зон	45
<b>Глава 9.</b>	<b>Порядок проведения публичных слушаний.</b>	<b>46</b>
Статья 30.	Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки	46
Статья 31.	Особенности проведения публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила, порядок внесения изменений	48
Статья 32.	Особенности проведения публичных слушаний и принятия решений по заявлениям о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования	49
Статья 33.	Особенности проведения публичных слушаний и принятия решений по заявлениям о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	51
Статья 34.	Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий	53
<b>Глава 10.</b>	<b>Внесение изменений в Правила</b>	<b>54</b>
Статья 35.	Действие правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории	54
Статья 36.	Основания и право инициативы о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.	54
Статья 37.	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	55
<b>Глава 11.</b>	<b>Вступление в силу Правил</b>	<b>56</b>
Статья 38.	Вступление в силу настоящих Правил	56
Статья 39.	Ответственность за нарушение настоящих Правил	56
<b>Глава 12.</b>	<b>Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки</b>	<b>56</b>
Статья 40.	Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности	56
Статья 41.	Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней	56
Статья 42.	Финансирование мероприятий по организации и проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности	57
<b>ЧАСТЬ II.</b>	<b>КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b>	
<b>Глава 13.</b>	<b>Карты градостроительного зонирования территории Подпорожского</b>	<b>57</b>

	<b>городского поселения</b>	
Статья 43.	Карты градостроительного зонирования территории Подпорожского городского поселения	57
Статья 44.	Карты градостроительного зонирования территории населенных пунктов, входящих в состав Подпорожского городского поселения	58
Статья 45.	Порядок установления территориальных зон	58
Статья 46.	Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства	58
Статья 47.	Перечень территориальных зон, выделенных на Картах градостроительного зонирования	59
<b>ЧАСТЬ III.</b>	<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	
<b>Глава 14.</b>	<b>Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования объектов недвижимости</b>	<b>61</b>
Статья 48.	Порядок применения градостроительных регламентов	61
Статья 49.	Градостроительные регламенты. Жилые зоны	62
Статья 50.	Зона индивидуальной усадебной застройки одноквартирными жилыми домами (Ж-1)	62
Статья 51.	Зона малоэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами высотой 3-4 этажа включительно (Ж-2)	65
Статья 52.	Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-3)	67
Статья 53.	Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-4)	68
Статья 54.	Зона ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (Ж-5)	70
Статья 55.	Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	72
Статья 56.	Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)	72
Статья 57.	Зоны учебных учреждений (О-2)	74
Статья 58.	Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты (О-3)	75
Статья 59.	Зона объектов культурного наследия (О-4)	76
Статья 60.	Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения	77
Статья 61.	Зона озелененных территорий общего пользования (Р-1)	77
Статья 62.	Спортивная зона (Р-2)	78
Статья 63.	Санитарно-защитная зона (Р-3)	79
Статья 64.	Зона отдыха (Р-4)	80
Статья 65.	Градостроительные регламенты. Производственные зоны	81
Статья 66.	Производственные зоны II класса опасности (П-2)	81
Статья 67.	Производственные зоны III класса опасности (П-3)	82
Статья 68.	Производственные зоны IV-V класса опасности (П-4,5)	83
Статья 69.	Коммунальная зона (К-1)	84
Статья 70.	Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры	85
Статья 71.	Зона железнодорожного транспорта (ТИ-1)	85
Статья 72.	Зона автомобильного транспорта (ТИ-2)	86
Статья 73.	Зона водного транспорта (ТИ-3)	87
Статья 74.	Зона воздушного транспорта (ТИ-4)	88
Статья 75.	Зона инженерной инфраструктуры (ИИ)	88
Статья 76.	Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования	89
Статья 77.	Зона сельскохозяйственных угодий (С-1)	89
Статья 78.	Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения (производственная зона) (С-2)	90
Статья 79.	Градостроительные регламенты. Зона специального назначения	91
Статья 80.	Зона размещения кладбищ и крематориев (СН-1)	92

Статья 81.	Зона водных объектов (В)	92
Статья 82.	Земли государственного лесного фонда (ГЛФ)	93
	<b>Приложения</b>	
	Приложение 1. Карта градостроительного зонирования территории. Г. Подпорожье	
	Приложение 2. Карта градостроительного зонирования территории. Дер. Волнаволок, дер. Гоморовичи, дер. Пертозеро, дер. Плотично	
	Приложение 3. Карта градостроительного зонирования территории. Дер. Кезоручей	
	Приложение 4. Карта градостроительного зонирования территории. Дер. Пидьма, с. Шеменичи	
	Приложение 5. Карта градостроительного зонирования территории. Дер. Токари	
	Приложение 6. Карта градостроительного зонирования территории. Дер. Мятусово, дер. Посад, дер. Хевроньино, дер. Яндеба	
	Приложение 7. Карта градостроительного зонирования территории. Дер. Верхние Мандроги	

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

**акт выбора площадки под строительство** – документ, подтверждающий возможность размещения проектируемого объекта на выбранном земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и др. факторов и согласований местных органов управления в части землепользования, развития социальной и производственной инфраструктуры территорий, результатов сравнительного анализа вариантов размещения;

**акт приемки объекта капитального строительства** – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

**арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды (субаренды);

**архитектурный проект (эскизный проект)** - архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов;

**благоустройство** – деятельность физических и юридических лиц, направленная на преобразование внешнего облика среды населенного пункта и повышение ее потребительских качеств;

**береговая полоса водного объекта общего пользования** – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

**вид разрешенного использования земельного участка** – конкретная деятельность, осуществляемая собственником, землевладельцем, землепользователем, иным пользователем земельного участка, которая может вестись на используемом земельном участке, основанная на зонировании территории;

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в Части II настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным

зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

**вспомогательные виды разрешенного использования** – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается. Однако они составляют часть основной разрешенной деятельности или функции и поэтому могут появляться только в пределах участка собственника, где реализуется основная деятельности или функция;

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

**генеральный план муниципального образования** – основной градостроительный документ о градостроительном планировании развития территории муниципального образования, определяющий в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории муниципального образования, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых территорий, экологическому и санитарному благополучию;

**государственный кадастровый учет недвижимого имущества** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных федеральным законодательством сведений о недвижимом имуществе;

**государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним** – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;



**границы населенного пункта** – границы земель населенного пункта, отделяющие эти земли от земель иных категорий, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п.6 ст.1 ГК РФ);

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (п.1 ст.1 ГК РФ);

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (п.9 ст.1 ГК РФ);

**документация по планировке территории** – проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

**допустимые изменения объектов недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительных регламентов;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта (п.16 ст.1 ГК РФ);

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

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**земельный участок как объект земельных отношений** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (п.4 ст.1 ГК РФ);

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования;

**инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**кадастровый номер объекта недвижимости** – не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер, присвоенный каждому объекту недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета;

**капитальный ремонт** – работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели;

**коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты) (п.11 ст.1 ГК РФ);

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

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

**недвижимое имущество (недвижимость)** – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы и иное имущество, отнесенное к имущественным вещам;

**максимальный процент застройки (коэффициент плотности застройки)**– в границах земельного участка отношение суммарной площади застройки зданий, строений, сооружений к площади земельного участка (в процентах); может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на картах градостроительного зонирования;

**межевание** – работы по установлению на местности границ муниципального образования и административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

**многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

**модернизация** – усовершенствование, улучшение, обновление временного объекта, приведение его в соответствие с требованиями и нормами, техническими условиями, показателями качества;

**недвижимое имущество (объекты недвижимости)** – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства);

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п.10. ст.1 ГК РФ);

**обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

**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);

**основные виды разрешенного использования недвижимости** – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка 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;

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

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

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

**процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

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

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области;

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

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, выдаваемый уполномоченным исполнительным органом муниципальной власти

поселения и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ, выдаваемый уполномоченным исполнительным органом поселения и разрешающий правообладателям земельных участков применения вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны;

**резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд;

**реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (п.14 ст.1 ГК РФ);

**собственник земельного участка** – лицо, являющееся собственником земельного участка;

**специальные согласования** – предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно-разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

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

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (п.13 ст.1 ГК РФ);

**территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты (п.7 ст.1 ГК РФ);

**территориальная подзона** – часть территориальной зоны, в пределах которой устанавливаются дополнительные градостроительные регламенты с одинаковым перечнем видов разрешенного использования объектов недвижимости, но с различными сочетаниями и значениями параметров разрешенного строительства;

**территориальное планирование** – планирование развития территории, в том числе установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территории (п.2 ст.1 ГК РФ);

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (п.12. ст.1 ГК РФ);

**технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

**торги** – способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, проводятся в форме аукциона или конкурса;

**условно-разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости** – виды использования, требующие специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке установленном настоящими Правилами;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (п.5 ст.1 ГК РФ);

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

**часть объекта капитального строительства** – имеющий индивидуально-определенные признаки объект недвижимого имущества, входящий в состав объекта капитального строительства (жилые, нежилые помещения);

**целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования РФ, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом муниципального образования;

**эскизный проект (проект временного объекта)** – документация, разработанная для установки и модернизации временного объекта, с обоснованием основных расчетов, объемно-планировочных решений, колористического оформления в соответствии с существующей ситуацией, ландшафтом и элементами благоустройства.

## **Статья 2. Общие положения**

1. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

3. Порядок осуществления на территории поселения застройки и землепользования может дополнительно регулироваться иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил.

4. В течение 6 месяцев со дня вступления в действие настоящих Правил нормативные акты поселения подлежат приведению в соответствие с нормами правил.

Принятые до введения в действие настоящих Правил акты администрации поселения по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части не противоречащей настоящим Правилам.

### **Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила застройки являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путём:

- публикации Правил застройки в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет) или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил застройки всем заинтересованным лицам;
- создания условий для ознакомления с Правилами застройки в органе в области архитектуры и градостроительства администрации поселения;
- предоставления Правил застройки в библиотеки муниципального образования.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и муниципального образования.

4. Нормативные и индивидуальные правовые акты муниципального образования в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

### **Статья 4. Действие правил по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территории, утвержденным в установленном порядке до введения в действие Правил**

1. Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Внесение изменений в Генеральный план поселения, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Ленинградской области, Подпорожского муниципального района) применительно к территории поселения, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Ленинградской области, Подпорожского муниципального района) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

3. Настоящие Правила не распространяются на правоотношения по предоставлению земельных участков для целей строительства, реконструкции объектов капитального строительства, возникшие до введения их в действие.

Принятые до вступления в силу настоящих Правил решения о предварительном согласовании места размещения объекта являются основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Указанные в настоящей части решения, а также выданные до вступления в силу настоящих Правил акты выбора земельных участков действует в течение 3-х лет с момента их принятия (выдачи).

## **Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план поселения и план реализации Генерального плана поселения, документацией по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

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

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

2. На картах в Части II настоящих Правил выделены:

- 1) границы территориальных зон – на Картах градостроительного зонирования территории поселения (статья 43);

- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий:

- а) границы зон охраны объектов культурного наследия – на Картах градостроительного зонирования территории поселения (статья 43);



б) границы зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности - на Картах градостроительного зонирования территории поселения (статья 43).

3. На Картах градостроительного зонирования территории поселения (статья 43) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (глава 14).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Картах градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на Картах градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон, отраженные на Картах градостроительного зонирования, могут уточняться по фактическим границам земельных участков.

Границы территориальных зон на Картах градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам поселения;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На Картах градостроительного зонирования территории поселения (статья 43) отображаются установленные в соответствии с Федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в главе 8 настоящих Правил.

6. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на Картах статьи 43, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам главой 14, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 8 настоящих Правил.

7. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным главой 14 настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 14 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках главы 18 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации). Данный порядок не распространяется на деятельность в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами поселения.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство;

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования в администрацию поселения;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенное. В этих случаях применяются процедуры, установленные Главой 10 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимальный процент застройки участков;
- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения могут устанавливаться индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на картах градостроительного зонирования территории поселения.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, водоотведения, средства связи и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

12. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений руководствоваться требованиями действующих нормативно-технических документов (СНиП и др.), региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

13. Порядок землепользования и застройки земельных участков на территории поселения, на которое в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ действие градостроительного регламента не распространяется, определяется в отношении земельных участков:

1) расположенных в границах территорий общего пользования, нормативно-правовыми актами Ленинградской области, Подпорожского муниципального района, муниципального образования «Подпорожское городское поселение», издаваемых в соответствии с федеральными законами;

2) занятых линейными объектами, нормативно-правовыми актами Ленинградской области, Подпорожского муниципального района, муниципального образования «Подпорожское городское поселение», издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;

3) предоставленных для добычи полезных ископаемых, нормативно-правовыми актами Ленинградской области, Подпорожского муниципального района, муниципального образования «Подпорожское городское поселение», издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;

4) расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников

или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия Российской Федерации, Ленинградской области, Подпорожского муниципального района, муниципального образования «Подпорожское городское поселение»; решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

## **ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ**

### **Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие настоящих Правил, являются действительными.

### **Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

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

2. Реконструкция указанных в части 1 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.

3. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, то в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 8. Объекты и субъекты градостроительной деятельности**

1. Объектами градостроительных отношений в поселении является его территория в установленных границах, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:

- 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- 2) физические и юридические лица.

## **Статья 9. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые могут:

1) участвовать в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель поселения в целях нового строительства или реконструкции;

2) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществлять их текущее использование, а также подготавливать проектную документацию и осуществлять в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

3) осуществлять иные действия в области землепользования и застройки.

2. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении требований градостроительного законодательства:

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

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

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

3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, а также иные пользователи земельных участков, иных объектов недвижимости обязаны:

1) использовать земельный участок (объект недвижимости) в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;

2) не нарушать прав собственников, владельцев и пользователей (в том числе арендаторов) соседних земельных участков (объектов недвижимости);

3) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

4) осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;

5) своевременно приступить к использованию земельного участка в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором или установлен законом;

6) своевременно производить установленные платежи за земельный участок;

7) оказывать содействие должностным лицам по вопросам охраны и использования земель при осуществлении ими своих полномочий в пределах предоставленной им компетенции;

8) хранить и передавать правопреемнику документацию на земельный участок;

9) осуществлять иные обязанности и соблюдать иные ограничения, установленные действующим законодательством и правовыми актами органом местного самоуправления.

4. Физические и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также на праве возмездного или безвозмездного пользования объекты недвижимого имущества, обязаны оформить земельные правоотношения в соответствии с требованиями федерального законодательства в порядке, установленном настоящими Правилами.

### **Статья 10. Полномочия совета депутатов**

1. В пределах своей компетенции в области земельных и градостроительных отношений совет депутатов осуществляет следующие полномочия:

- 1) утверждает правила землепользования и застройки поселения;
- 2) утверждает порядок информирования о градостроительной деятельности на территории поселения и участия населения в принятии решений по вопросам застройки и использования территории поселения;
- 3) утверждает положение о муниципальном земельном контроле;
- 4) утверждает положение об арендной плате за использование земель (земельных участках), находящихся в собственности поселения;
- 5) утверждает порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы, а также порядок предоставления льгот по уплате арендной платы за пользование землей для земель (земельных участков), находящихся в собственности поселения;
- 6) утверждает порядок проведения публичных слушаний в целях установления публичного сервитута для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения;
- 7) устанавливает максимальные размеры земельных участков, находящихся в собственности поселения, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области;
- 8) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области;
- 9) участвует в комиссии по выбору земельных участков для предварительного согласования места размещения объектов;
- 10) осуществляет иные полномочия, отнесенные Земельным, Градостроительным кодексами Российской Федерации и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом поселения к полномочиям представительного органа местного самоуправления.

### **Статья 11. Полномочия администрации муниципального образования «Подпорожское городское поселение»**

1. В пределах своей компетенции в области земельных и градостроительных отношений администрация осуществляет следующие полномочия:

- 1) управляет и распоряжается земельными участками, находящимися в собственности поселения;
- 2) принимает постановления об установлении и прекращении в отношении земельного участка публичного сервитута (срочного или постоянного) для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения;
- 3) осуществляет муниципальный земельный контроль;
- 4) резервирует земли для муниципальных нужд;

5) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами Ленинградской области, органов местного самоуправления поселения.

Специально уполномоченный орган местного самоуправления в области градостроительной деятельности в пределах своей компетенции осуществляет следующие полномочия:

1) обеспечивает разработку, согласование и утверждение документов территориального планирования поселения;

2) обеспечивает выбор и формирование земельных участков для строительства и для целей не связанных со строительством;

3) обеспечивает изготовление схем расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;

4) определяет градостроительные ограничения при предоставлении земельных участков;

5) готовит проекты постановлений администрации поселения о предварительном согласовании места размещения объекта;

6) обеспечивает в случаях, установленных действующим законодательством, своевременную публикацию информации о земельных участках, предоставляемых на определенном праве и условиях, а также о предполагаемом строительстве на земельных участках;

7) выдает в установленном порядке разрешения на производство земляных работ и на выполнение всех видов инженерно-строительных работ;

8) участвует в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих объектов капитального строительства, а также для строительства новых объектов капитального строительства, реконструкции и капитального ремонта существующих объектов капитального строительства;

9) выдает разрешения на строительство, выдает разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

10) разрабатывает и утверждает градостроительные планы земельных участков;

11) оформляет градостроительные задания на разработку проектов планировки территорий в соответствии с требованиями настоящих Правил и оформленных в виде отдельного документа;

12) предоставляет в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний;

13) ведет карты градостроительного зонирования, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

14) обеспечивает предоставление заинтересованным лицам информации, содержащейся в настоящих Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

15) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами Ленинградской области, Положением об органе администрации, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

## **Статья 12. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом и формируется главой администрации поселения для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Порядком деятельности Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой администрации поселения.

2. Комиссия:

1) рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 24 настоящих Правил;

2) рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 25 настоящих Правил;

3) организует проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенном статьями главы 9 настоящих Правил, правовым актом представительного органа местного самоуправления;

4) подготавливает главе поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращением физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам, предусмотренным статьями 36, 37 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Персональный состав Комиссии формируется главой администрации поселения.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации поселения в области градостроительной деятельности; управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами поселения; экономического развития, инвестиций и регулирования торговли; правовой работы.

В состав комиссии могут быть включены:

1) депутаты поселения;

2) лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. В состав комиссии могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органом управления.

#### **ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ АДМИНИСТРАЦИЕЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПОДПОРОЖСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

##### **Статья 13. Правовое регулирование отношений в сфере землепользования и застройки в поселении**

1. Органы местного самоуправления поселения осуществляют правовое регулирование отношений в сфере землепользования и застройки в поселении в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом поселения, Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

2. Регулирование вопросов землепользования и застройки в поселении осуществляется в соответствии с принципами эффективности, справедливости, публичности, открытости,



прозрачности процедур предоставления земельных участков и осуществления иных действий по землепользованию и застройке.

## **ГЛАВА 5. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **Статья 14. Общие положения о планировке территории**

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

- а) границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, значения Ленинградской области и местного значения;
- г) границ зон с особыми условиями использования территории;
- д) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил застройки;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
- и другие.

4. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке.

## **Статья 15. Проекты планировки территории**

1. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования осуществляется на основании Генерального плана муниципального образования, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией муниципального образования;
- заказ на подготовку данной документации;
- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация муниципального образования (орган в области архитектуры и градостроительства администрации поселения), либо физическое и юридическое на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается администрацией муниципального образования.

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией муниципального образования. Документация по

планировке территории утверждается главой администрации муниципального образования.

5. Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

7. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в орган в области архитектуры и градостроительства администрации поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Орган в области архитектуры и градостроительства администрации поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

8. Документация по планировке разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией на конкурсной основе.

9. Орган в области архитектуры и градостроительства администрации поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения органом в области архитектуры и градостроительства администрации поселения разработанной документации по планировке. По результатам проверки органа в области архитектуры и градостроительства администрации поселения направляет документацию по планировке главе муниципального образования для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

10. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 63 настоящих Правил.

11. Орган в области архитектуры и градостроительства администрации поселения направляет главе администрации подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава администрации муниципального образования, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в орган в области архитектуры и градостроительства администрации поселения на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

14. Положения, установленные частями 1-13 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки как отдельных документов; 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе; 3) проектов межевания как отдельных документов.

15. Положения, установленные частями 1-13 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания; 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится органом в области архитектуры и градостроительства администрации поселения. Градостроительные планы земельных участков могут не выставляться на публичные слушания.

16. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных в соответствии с настоящими Правилами.

В случае, если застройщик обращается в орган в области архитектуры и градостроительства администрации поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, орган в области архитектуры и градостроительства администрации поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2005 года №-840. Инструкция о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка утверждена приказом Министерства регионального развития РФ от 11 августа 2006 года № 93.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления муниципального образования, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

## **Статья 16. Проекты межевания территории**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых, в частности, отображаются красные линии, линии отступа от красных линий, границы различных зон. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

## **Статья 17. Градостроительные планы земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 г. № 840.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
- минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;
- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента); при этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель участки;

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

6. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией поселения и утверждается Главой администрации поселения.

7. Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц. Градостроительный план выдаётся заявителю в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления без взимания платы.

## **ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

### **Статья 18. Право на строительные изменения объектов недвижимости и основания для его реализации**

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 20 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство;

- требуется разрешение на строительство.

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

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 20 настоящих Правил.

## **Статья 19. Подготовка проектной документации**

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

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

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

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

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

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

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

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

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

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

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

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

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты

инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

## **Статья 20. Выдача разрешений на строительство**

1. В границах поселения разрешение на строительство выдается специально уполномоченным сотрудником администрации поселения.

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

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

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

1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится



проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

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

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

6. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

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

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

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

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

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

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

## **Статья 21. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство

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

4. В случае, если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала работ должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора органы извещение о начале таких работ с приложением следующих документов:

- 1) копии разрешения на строительство;
- 2) проектной документации в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копии документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общего и специального журналов, в которых ведется учет выполнения работ; (\*)
- 5) положительного заключения государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

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

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

8. В случае обнаружения в процессе строительных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить работы и известить об обнаружении такого объекта органы,

предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

(\*) Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства утвержден приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12.01.2007 г. № 7.

## **Статья 22. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию**

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

- паспорта на установленное оборудование;

- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

4. В соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации» до 1 января 2010 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

5. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ленинградской области или администрацию поселения, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и

подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

6. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является также невыполнение застройщиком требования о передаче в органы, выдавшие разрешение на строительство, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации, указанных в статье 20 настоящих Правил. В данном случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после безвозмездной передачи в орган, выдавший разрешение на строительство, копий перечисленных документов.

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

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

10. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным Законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

11. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

12. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698.

## **Статья 23. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. **Строительный контроль** проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится:

- лицом, осуществляющим строительство;  
- застройщиком или заказчиком (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора). Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

2. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и работ, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения. По результатам проведения контроля составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

3. При выявлении недостатков указанных в пункте 2 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков.

4. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который

подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

**5. Государственный строительный надзор** осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе, либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на их осуществление подлежит государственной экспертизе.

6. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

7. Государственный строительный надзор осуществляется:

- федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, если иное не установлено Федеральным Законом от 29.12.2004г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации»;

- органами исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в пункте 7 настоящей статьи объектов капитального строительства.

8. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

9. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

11. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с Порядком, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 г. № 54.

## **ГЛАВА 7. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 24. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, определённых Главой 18 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 32 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе администрации муниципального образования.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию.

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

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией муниципального образования.

### **Статья 25. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных



параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Правообладатель земельного участка подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 33 настоящих Правил.

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 муниципального образования.

6. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 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.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается администрацией муниципального образования.

## **ГЛАВА 8. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее

население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03".

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Картах градостроительного зонирования, в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- жилая застройка, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха;
- территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих объединений, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных сред 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.

2) Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гостиницы, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередачи, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные

насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

## **Статья 27. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого водоснабжения**

1. Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

4. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

А) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

При разработке проекта ЗСО для крупных водопроводов предварительно создается положение о ЗСО, содержащее гигиенические основы их организации для данного водопровода.

Б) В пределах второго и третьего поясов запрещено размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

## **Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия отображенных на Картах градостроительного зонирования в части отображения границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территории, в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (включая высоту застройки);
- к стилевым характеристикам застройки;
- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3. Категории земель историко-культурного назначения и режимы их использования определяются в соответствии с требованиями статьи 99 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Регулирование деятельности на землях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», закона Ленинградской области от 23.08.2006 № 105-оз «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Ленинградской области» и нормативно-правовых актов, изданных на их основе.

5. Регулирование деятельности на землях военных и гражданских захоронений осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» Закона Российской Федерации от 14.01.1993 г. № 4291-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества», раздела «Зоны специального назначения» настоящих нормативов, в случае если захоронения являются объектами культурного наследия, с учетом требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

## **Статья 29. Ограничения использования земельных участков в пределах водоохранных зон**

1. В пределах водоохранных зон запрещаются:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;
- проведение рубок главного пользования;
- проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

На территориях водоохранных зон разрешается проведение рубок промежуточного пользования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов.

2. В пределах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов;
- выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

## **ГЛАВА 9. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

### **Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке проводятся в целях обсуждения:

- 1) проекта Правил;
- 2) предложений о внесении изменений в Правила;
- 3) вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- 4) вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения администрации поселения.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом поселения, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок их проведения.

3. Решение о назначении публичных слушаний принимает:

- 1) глава поселения - при проведении публичных слушаний по проекту Правил и предложениям о внесении изменений в Правила;
- 2) глава администрации поселения - при проведении публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости, на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектов планировки территорий и проектов межевания территорий.

4. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

- 1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта Правил или проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
- 2) не более одного месяца со дня оповещения жителей поселения о времени и месте проведения публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
- 3) не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения жителей поселения о времени и месте проведения публичных слушаний по обсуждению проектов планировки территорий и проектов межевания территории до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

5. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

- а) тему публичных слушаний;
- б) дату, время и место проведения публичных слушаний;
- в) проект решения о внесении изменений в Правила (при проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила) в качестве приложения;

г) указание на орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Подпорожского городского поселения в сети «Интернет» <http://www.podadm.ru/>.

6. Организация проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки (кроме случаев проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий) возлагается на комиссию по землепользованию и застройке поселения (далее – Комиссия), состав и порядок деятельности которой определяется главой администрации поселения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, несут, соответственно, органы местного самоуправления поселения (при проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила, проектам документации по планировке территорий), а при проведении публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении таких разрешений.

8. Уполномоченный на проведение публичных слушаний орган:

1) информирует участников публичных слушаний:

- о порядке и сроках приема заявлений и предложений;

- об адресах, по которым принимаются предложения и замечания;

- о порядке ознакомления населения с предложениями о внесении изменений в Правила, заявлениями о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектами планировки территорий и проектами межевания территорий;

- о регламенте проведения публичных слушаний.

2) размещает документы, материалы по теме публичных слушаний в местах проведения публичных слушаний.

9. Участники публичных слушаний вправе представлять в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний не позднее, чем за 2 дня до проведения публичных слушаний.

10. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

11. С учетом положений протокола комиссия по землепользованию и застройке поселения подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

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

## **Статья 31. Особенности проведения публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила, порядок внесения изменений**

1. Инициаторами внесения изменений в настоящие Правила могут быть федеральный орган исполнительной власти, Правительство Ленинградской области, органы местного

самоуправления муниципального района, органы местного самоуправления поселения, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются заинтересованными лицами непосредственно в комиссию по землепользованию и застройке поселения.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации поселения.

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

5. Администрация поселения осуществляет проверку проекта решения о внесении изменений настоящие Правила, подготовленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генеральному плану поселения, схемам территориального планирования муниципального района, схемам территориального планирования Ленинградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

6. По результатам указанной в части 5 настоящей статьи проверки администрация поселения направляет проект Правил главе поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 5 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

7. Глава поселения при получении от администрации поселения проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией в порядке проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки в соответствии с решением совета депутатов поселения «О порядке проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Подпорожского городского поселения».

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает:

1) подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Подпорожского городского поселения в сети «Интернет» <http://www.podadm.ru/>.

2) в случае необходимости внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представление указанного проекта главе администрации поселения. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава администрации поселения с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 9 настоящей статьи, в течение десяти дней после предоставления ему проекта решения о внесении изменений в Правила принимает одно из двух решений:



1) о направлении проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила на совет депутатов поселения;

2) об отклонении проекта решения с указанием даты его повторного представления.

11. Глава администрации поселения направляет на совет депутатов поселения:

1) проект решения о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему;

2) заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;

- заключения о результатах публичных слушаний;

3) заключение органа в области архитектуры и градостроительства администрации поселения о соответствии проекта предложений всем установленным законом требованиям.

12. Совет депутатов поселения по результатам рассмотрения документов, представленных главой администрации поселения, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) направить проект решения о внесении изменений в Правила главе администрации поселения на доработку.

13. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности поселения.

## **Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний и принятия решений по заявлениям о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования**

1. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляют заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования недвижимости, который запрашивается заявителем.

3. В заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

4. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

5. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

- 2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план (паспорт);
- 3) свидетельство о государственной регистрации прав на объекты недвижимости;
- 4) ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

6. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых строений и описание их характеристик - общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места парковки автомобилей и т.д.; информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов - энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме – технические условия, предоставленные уполномоченными организациями;

2) информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) – обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах превышающих допустимые пределы.

Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

7. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

8. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

9. Комиссия:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 3 и 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям;

4) проводит публичные слушания.

10. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение;

4) в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду - правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

11. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенные виды использования недвижимости Комиссия направляет главе администрации поселения следующие документы и материалы:

1) рекомендации комиссии о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

2) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, обсуждавшееся на публичных слушаниях.

12. Глава администрации поселения с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 11 настоящей статьи, в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

13. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности поселения.

### **Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний и принятия решений по заявлениям о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства**

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, заключение о соответствии которым дает орган администрации поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

3. В заявлении о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе – правообладателе земельного участка.

4. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

5. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в статье 41 настоящих Правил.

6. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений, не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

7. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

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

9. Комиссия:

1) рассматривает заявления заинтересованных лиц;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа администрации поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности;

4) проводит публичные слушания.

10. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

11. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением правообладателя земельного участка и обосновывающими материалами;

2) заключением органа в области архитектуры и градостроительства администрации поселения.

12. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет главе администрации поселения следующие документы и материалы:

1) рекомендации комиссии 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;

- 2) заключение органа в области архитектуры и градостроительства администрации поселения о соответствии заявления требованиям технических регламентов;
- 3) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 4) протокол (протоколы) публичных слушаний;
- 5) заявление с обосновывающими материалами, обсуждавшееся на публичных слушаниях.

13. Глава администрации поселения с учетом предоставленных ему документов в течение семи дней со дня поступления заключения Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

14. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

- 1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет»;
- 2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности поселения.

### **Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий**

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Уполномоченным на проведение публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий является администрация поселения.

3. 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.

4. Протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, заключение о результатах публичных слушаний и подготовленную документацию по планировке территорий не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляются главе администрации поселения.

5. Глава администрации 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 на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

## **ГЛАВА 10. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

### **Статья 35. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории**

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

2. Органы местного самоуправления поселения после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- разработке новых или корректировке ранее утвержденных Генеральных планов поселения, населенных пунктов, входящих в состав поселения.

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

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

### **Статья 36. Основания и право инициативы о внесении изменений в Правила землепользования и застройки**

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

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

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральным планам поселения, населенных пунктов, входящих в состав поселения, возникшее в результате внесения в Генеральные планы изменений;

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

3) иные законные основания.

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

### **Статья 37. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила

землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации поселения.

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

Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и Главой 12 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе администрации поселения, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки поселения. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава администрации поселения направляет проект соответствующих предложений на совет депутатов поселения.

2. Изменения части II Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения органа в области архитектуры и градостроительства администрации поселения.

## **ГЛАВА 11. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ**

### **Статья 38. Вступление в силу настоящих Правил**

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

### **Статья 39. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Ленинградской области.

## **ГЛАВА 12. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 40. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в поселении - организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального

строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в поселении, является администрация поселения.

Порядок ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также порядок предоставления сведений из этой системы осуществляется в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и иными нормативными правовыми актами.

#### **Статья 41. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, включая:

- 1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):
  - а) о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории поселения;
  - б) о документах территориального планирования Ленинградской области в части, касающейся территории поселения;
  - в) о документах территориального планирования Подпорожского муниципального района в части, касающейся территории поселения;
  - г) о Генеральном плане поселения, о материалах по его обоснованию;
  - д) о настоящих Правилах, о внесении в них изменений;
  - е) о документации по планировке территории;
  - ж) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
  - з) об изъятии и о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
  - и) о геодезических и картографических материалах;
- 2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках в виде копий и карт, включая:
  - а) градостроительный план земельного участка;
  - б) результаты инженерных изысканий;
  - в) сведения о площади, о высоте и об этажности объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;
  - г) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
  - д) заключение государственной экспертизы проектной документации;
  - е) разрешение на строительство;
  - ж) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - з) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;



- и) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
  - к) акт приемки объекта капитального строительства;
  - л) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
  - м) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;
  - н) иные документы и материалы в составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
- 3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Ленинградской области о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами поселения.

## **Статья 42. Финансирование мероприятий по организации и проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности**

1. Финансирование мероприятий по организации и проведению публичных слушаний осуществляется:

1) за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства – при проведении публичных слушаний по вопросу предоставления указанного разрешения;

2) за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в предоставлении разрешения на отклонение от предельных норм разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – при проведении публичных слушаний по вопросу предоставления указанного разрешения;

3) за счет средств бюджета поселения – при проведении публичных слушаний по иным вопросам градостроительной деятельности.

## **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **ГЛАВА 13. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОДПОРОЖСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

#### **Статья 43. Карты градостроительного зонирования территории Подпорожского городского поселения**

Карты градостроительного зонирования территории поселения являются основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории поселения.

Карты градостроительного зонирования включают в себя:

- границы поселения;
- границы территориальных зон внутри границ поселения;
- существующие и планируемые границы населенных пунктов;
- границы санитарно-защитных зон;
- границы водоохранных зон;

- особо охраняемые природные территории;
- объекты культурного наследия;
- виды и состав территориальных зон.

#### **Статья 44. Карты градостроительного зонирования территории населенных пунктов, входящих в состав Подпорожского городского поселения**

Карты градостроительного зонирования территории населенных пунктов поселения являются графическим материалом Правил, в котором в границах населенных пунктов (существующих и проектных) устанавливаются границы территориальных зон и планировочные ограничения с целью создания условий для планировки территории населенных пунктов.

#### **Статья 45. Порядок установления территориальных зон**

1. Территориальные зоны установлены с учётом:
  - 1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
  - 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом муниципального образования;
  - 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
  - 4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории муниципального образования;
  - 5) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
  - 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках.
2. Границы территориальных зон установлены по:
  - 1) красным линиям;
  - 2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
  - 3) границам земельных участков;
  - 4) естественным границам природных объектов;
  - 5) иными документами.
3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

#### **Статья 46. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
  - 1) основные виды разрешённого использования;
  - 2) условно разрешённые виды использования;
  - 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.
2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 48-79 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и

объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 53 настоящих Правил застройки.

## **Статья 47. Перечень территориальных зон, выделенных на Картах градостроительного зонирования**

1. На Картах градостроительного зонирования территории поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>
Ж – 1	Зона индивидуальной усадебной застройки одноквартирными жилыми домами
Ж – 2	Зона малоэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами высотой 3-4 этажа включительно
Ж – 3	Зона среднеэтажной жилой застройки
Ж – 4	Зона многоэтажной жилой застройки
Ж – 5	Зона ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства
	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
О – 1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О – 2	Зона учебных учреждений
О – 3	Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
О – 4	Зона объектов культурного наследия

	<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
Р – 1	Зона озелененных территорий общего пользования
Р – 2	Спортивная зона
Р – 3	Санитарно-защитная зона
Р – 4	Зона отдыха
	<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>
П – 2	Производственная зона II класса опасности
П – 3	Производственная зона III класса опасности
П – 4,5	Производственная зона IV-V класса опасности
	<b>КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>
К – 1	Коммунальная зона
	<b>ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>
ТИ – 1	Зона железнодорожного транспорта
ТИ – 2	Зона автомобильного транспорта
ТИ – 3	Зона водного транспорта
	<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>
ИИ	Зона инженерной инфраструктуры
	<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>
С – 1	Зона сельскохозяйственных угодий
С – 2	Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения
	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
СН – 1	Зона размещения кладбищ и крематориев
В	<b>ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ</b>

2. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам.

### **3. ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **Глава 14. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования объектов недвижимости**

##### **Статья 48. Порядок применения градостроительных регламентов**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования в соответствии с федеральными законами.

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

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия

предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно 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.

## **Статья 49. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

Жилые зоны должны располагаться в границах населенных пунктов.

Жилые здания должны располагаться в жилой зоне в соответствии с генеральным планом территории, функциональным зонированием территории населенных пунктов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, общественного питания, объектов здравоохранения, дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

## **Статья 50. Зона индивидуальной усадебной застройки одноквартирными жилыми домами (Ж –1)**

Предназначена для размещения индивидуальной, усадебной застройки одноквартирными жилыми домами высотой до 3 этажей включительно, а также индивидуальной, усадебной застройки с возможностью ведения личного подсобного хозяйства (формы непредпринимательской деятельности граждан по производству и переработке сельскохозяйственной продукции).

### **1. Основные виды разрешённого использования**

- отдельно стоящие индивидуальные, усадебные жилые дома на одну семью с придомовыми участками;
- отдельно стоящие индивидуальные, усадебные жилые дома с придомовыми участками, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы;
- здания дошкольных организаций;
- здания общеобразовательных учреждений.

### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- парикмахерские, косметические кабинеты;
- фотоателье;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- медицинские кабинеты;
- ветлечебницы без содержания животных;
- аптеки;
- поликлиники;
- почтовые отделения;
- отделения и участковые пункты милиции;

- хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы (ограничения: свиньи - до 3-х голов, лошади и коровы – до 3-х голов, кролики и нутрии - до 50 голов, птица домашняя - до 100 голов);
- сады, огороды;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей связанных с проживанием граждан;
- открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок связанные с проживанием людей;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек;
- площадки для сбора мусора.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеновых установок, магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).

### **3. Условно разрешенные виды использования**

- многоквартирные и двухквартирные блокированные жилые дома до 3 этажей включительно, с придомовыми участками
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- аптеки
- встроенно-пристроенные объекты обслуживания для индивидуальной трудовой деятельности
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

### **4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков без ведения личного подсобного хозяйства в границах г. Подпорожье – 600-1200 кв.м;

Минимальная (максимальная) площадь земельных участков без ведения личного подсобного хозяйства в границах сельских населенных пунктов – 600-1500 кв.м;

2. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков с возможностью ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (приусадебный земельный участок) – 1000-2000 кв.м;

Минимальная (максимальная) площадь земельных участков с возможностью ведения личного подсобного хозяйства за пределами границ населенных пунктов (полевой земельный участок) – 2000-2500 кв.м;

3. Минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 - 32 м ;

4. Максимальное количество этажей зданий - 3;

5. Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 10 м;

6. Максимальный коэффициент застройки участка - 0,3;

7. Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 5 м;

8. Минимальный отступ от границ соседнего участка до индивидуального, усадебного дома - 3 м;

9. Минимальный отступ от границ соседнего участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

10. Минимальные расстояния между строениями и сооружениями для содержания скота и птицы, м:

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

10. Минимальный отступ от границ соседнего участка до других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения, но не менее - 3 м;

11. Минимальный отступ от границы соседнего участка до стволов деревьев:

- высокорослых – 4 м;

- среднерослых – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

12. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м. Ограждение перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным.

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

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

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.



## **Статья 51. Зона малоэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами высотой 3-4 этажа включительно (Ж-2)**

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов высотой 3-4 этажа включительно, выполненных по типовым и индивидуальным проектам, а также блокированных жилых домов высотой до 3 этажей включительно. Высота архитектурных элементов (шпилей, башен, флагштоков и пр.) не должна превышать высоты самого здания умноженной на коэффициент 1,7.

### **1. Основные виды разрешённого использования**

- многоквартирные жилые дома высотой 3-4 этажа включительно;
- блокированные жилые дома до 3 этажей включительно;
- здания дошкольных организаций;
- здания общеобразовательных учреждений.

### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- объекты социального назначения;
- кафе, бары (общей площадью не более 250 м<sup>2</sup> и режимом функционирования не позже 23<sup>00</sup>);
- учреждения клубного типа;
- библиотеки;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- автостоянки для постоянного хранения а/м;
- открытые автостоянки для временного хранения а/м;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- гаражи-стоянки подземные, встроенные;
- площадки для сбора мусора;
- встроенно-пристроенные и отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающие основные функции зоны: аптеки; магазины товаров первой необходимости; жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; парикмахерские; отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты; отделения, участковые пункты милиции; ремонт бытовой техники; пошивочные ателье; приемные пункты прачечной и химчистки.

На придомовых участках блокированных домов:

- сады, клумбы, палисадники
- площадки досуга, в т.ч. детские
- малые архитектурные формы
- места для временной парковки а/м (гостевые парковки) из расчета 1,5 машиноместа на 1 квартиру (семью)

### **3. Условно разрешённые виды использования**

- офисы, конторы организаций;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- спортзалы с бассейнами или без них;
- культовые сооружения.

#### **4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1. Минимальная площадь придомового участка для блокированной застройки – 300 м.кв.;
2. Максимальная площадь придомового участка для блокированной застройки – 800 м.кв.;
3. Минимальная ширина участка по уличному фронту – 10 м;
4. Максимальная ширина участка по уличному фронту – 26 м;
5. Максимальный коэффициент застройки участка – 0,4;
6. Удельный вес озеленённых территорий – не менее 40 %;
7. Максимальная коэффициент застройки – 0,8.

Площадь озеленённой территории земельного участка жилой зоны должна составлять не менее 5 м<sup>2</sup>/чел, или не менее 25% площади территории квартала.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

— отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве — не менее 6 метров для блокированных домов, не менее 4 метров - для многоквартирной застройки.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом муниципального образования, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органом архитектуры.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м. Ограждение перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным, если иное не предусмотрено правилами землепользования и застройки.

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

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

Планировочные и нормативные требования к блокированной застройке:

- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости; допускается наличие встроенных гаражей, в т.ч подземных;
- на границе с соседними участками ограждение должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения и высотой не более 1,8 м;
- благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 м.

## **Статья 52. Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-3)**

Предназначена для размещения многоквартирной жилой застройки высотой 5 этажей.

### **1. Основные виды разрешённого использования:**

- многоквартирные жилые дома высотой 5 этажей;
- здания дошкольных организаций;
- здания общеобразовательных учреждений.

### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
  - общежития;
  - гостиницы;
  - отделения, участковые пункты милиции;
  - аптеки;
  - учреждения социальной защиты;
  - отдельно стоящие объекты обслуживания (отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты общей площадью не более 100 м<sup>2</sup>, ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, приемные пункты прачечной и химчистки);
  - физкультурно-оздоровительные сооружения (спортзалы, оздоровительные центры, фитнес-клубы);
  - магазины продовольственных и промышленных товаров общей площадью не более 400 кв.м;
  - открытые автостоянки для временного хранения а/м;
  - многоуровневые парковки;
  - гаражи;
  - амбулаторно-поликлинические учреждения;
  - библиотеки;
  - площадки для сбора мусора;
  - площадки для выгула собак;
  - жилищно-эксплуатационные службы и аварийно-диспетчерские службы (встроенные);
  - кафе, закусочные, бары, рестораны (общей площадью не более 250 м<sup>2</sup> и режимом функционирования не позже 23<sup>00</sup>);
  - отделения банков, банкоматы.
- ### **3. Условно разрешённые виды использования:**
- офисы, конторы организаций;
  - информационные центры;
  - административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
  - специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
  - киоски, павильоны, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
  - дома ребёнка;
  - клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы (до 23 часов);
  - автостоянки на отдельном земельном участке;
  - парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- учреждения среднего специального и профессионального образования;

#### **4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1. Минимальный отступ жилых зданий от красной линии – 5 м;
  2. Минимальное расстояние от стен зданий дошкольных организаций и зданий общеобразовательных учреждений до красных линий – 5 м;
  3. Минимальная глубина участка ( $n$  – ширина жилой секции)  $15+n$  м;
- Планировочные и нормативные требования к размещению:  
— отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве — не менее 5 метров.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом муниципального образования, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органами архитектуры.

Расстояния между жилыми домами следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

### **Статья 53. Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-4)**

Предназначена для размещения многоквартирной жилой застройки высотой 9 этажей.

#### **1. Основные виды разрешённого использования:**

- многоквартирные жилые дома высотой 9 этажей;
- здания дошкольных организаций;
- здания общеобразовательных учреждений.

#### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- общежития;
- гостиницы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- учреждения социальной защиты;
- отдельно стоящие объекты обслуживания (отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты общей площадью не более  $100 \text{ м}^2$ , ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, приемные пункты прачечной и химчистки);
- физкультурно-оздоровительные сооружения (спортзалы, оздоровительные центры, фитнес-клубы);
- магазины продовольственных и промышленных товаров общей площадью не более 400 кв.м;
- открытые автостоянки для временного хранения а/м;
- многоуровневые парковки;

- гаражи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- библиотеки;
- площадки для сбора мусора;
- площадки для выгула собак;
- жилищно-эксплуатационные службы и аварийно-диспетчерские службы (встроенные);
- кафе, закусочные, бары, рестораны (общей площадью не более 250 м<sup>2</sup> и режимом функционирования не позже 23<sup>00</sup>);
- отделения банков, банкоматы.

### **3. Условно разрешённые виды использования:**

- офисы, конторы организаций;
- информационные центры;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- киоски, павильоны, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- дома ребёнка;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы (до 23 часов);
- автостоянки на отдельном земельном участке;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- учреждения среднего специального и профессионального образования;

### **4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1. Минимальный отступ жилых зданий от красной линии – 5 м;
  2. Минимальное расстояние от стен зданий дошкольных организаций и зданий общеобразовательных учреждений до красных линий – 5 м;
  3. Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) 15+n м;
- Планировочные и нормативные требования к размещению:  
 — отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве — не менее 5 метров.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом муниципального образования, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органами архитектуры.

Расстояния между жилыми домами следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## **Статья 54. Зона ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (Ж-5)**

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением для развития садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

### **1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- садовые и дачные дома;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- постройки для содержания мелких животных;
- сады, огороды, палисадники.

### **2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;
- автостоянки.

### **3. Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа многоквартирные высотой до 3 этажей включительно с придомовыми участками;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортивные площадки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- сезонные обслуживающие объекты;
- магазины;
- временные торговые объекты.

#### **а. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства**

1. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность, га:
  - для садоводства: минимальный – 0,05, максимальный – 0,12;
  - для огородничества: минимальный – 0,01, максимальный – 0,10;
  - для дачного строительства: минимальный – 0,05; максимальный – 0,20.
2. Индивидуальные земельные участки, как правило, должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого, огороднического, дачного объединения.
3. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного индивидуального земельного участка не нормируются. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних индивидуальных земельных участках, а также между крайними строениями в группе (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
4. Жилое строение, жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
5. Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка, м:

- от жилого строения, жилого дома - 3;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;
- от других построек - 1;
- от стволов деревьев:
- высокорослых - 4;
- среднерослых - 2;
- от кустарника - 1.

Расстояние между жилым строением или домом и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом, огородном, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

6. Минимальные расстояния между строениями и сооружениями, м:

- от жилого строения, жилого дома и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - по таблице:

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

- до душа, бани (сауны) - 8;
- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод - 50 (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между строениями и сооружениями на одном участке, так и между строениями и сооружениями, расположенными на смежных участках.

7. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению, жилому дому помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

8. Площадь земельного участка для садовых и дачных домов – **500 – 1200 кв.м.**

Для всех основных строений количество надземных этажей — до двух с возможным использованием мансардного этажа.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

## **Статья 55. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

## **Статья 56. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)**

### **1. Основные виды разрешённого использования**

- здания администрации, органов местного самоуправления;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- рекламные агентства;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- гостиницы;
- кинотеатры;
- музеи, выставочные залы, ярмарки, выставки товаров;
- библиотеки, информационные центры, справочные бюро;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры;
- предприятия общественного питания;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;



– здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов культурного и обслуживающего назначения;

- бильярдные;
- многофункциональные развлекательные комплексы;
- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;
- магазины, торговые комплексы;
- бани, сауны;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- рынки открытые и закрытые;
- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания;
- лаборатории по проверке качества продукции;
- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
- холодильные камеры;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

## **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования
- зеленые насаждения
- общественные туалеты
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы

## **3. Условно разрешённые виды использования**

- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- молочные кухни.

## **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

1. Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м;

2. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## **Статья 57. Зона учебных учреждений (О-2)**

К зонам учебных учреждений относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения зданий дошкольных организаций, общеобразовательных учреждений, интернатных учреждений, внешкольных учреждений, учреждений начального профессионального образования, средних и высших учебных заведений, учреждений по работе с молодежью.

### **1. Основные виды разрешённого использования недвижимости:**

- дошкольные организации;
- общеобразовательные учреждения;
- интернатные учреждения (детские дома и школы-интернаты для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей);
- внешкольные учреждения (дома детского творчества, станции юных техников, юных натуралистов, юных туристов, детско-юношеские спортивные школы, детские школы искусств, музыкальные, художественные, хореографические школы);
- учреждения начального профессионального образования (профессионально-технические училища);
- средние и высшие учебные заведения;
- учреждения по работе с молодежью (многопрофильные учреждения молодежной политики);
- информационные, компьютерные центры;
- библиотеки;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- учебно-лабораторные корпуса;
- учебно-производственные мастерские;
- архивы, информационные центры;
- предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары, закусочные;
- скверы, бульвары, видовые площадки.

### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- общежития;
- поликлиники, восстановительные центры;
- музеи, выставочные залы;
- клубные помещения многоцелевого и специального назначения;
- видеосалоны, танцевальные залы, дискотеки;
- жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала;
- учебные полигоны, хозяйственные участки;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины товаров первой необходимости;
- зеленые насаждения;

- общественные туалеты.

### **3. Условно разрешённые виды использования:**

- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- открытые автостоянки.

### **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

1. Минимальный отступ зданий от красной линии:

–зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений- 25 м;

–зданий профессионально-технических училищ- 10 м;

– учебных зданий средних и высших учебных заведений - 15 м;

2. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## **Статья 58. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты (О-3)**

### **1. Основные виды разрешённого использования**

- поликлиники;
- больницы;
- роддома;
- госпитали общего типа;
- лабораторные корпуса;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- профилактории;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- дома-интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- приюты.

### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- хоспис;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- профилактории;
- дома ветеранов;
- дома ребенка;
- спецшколы;
- школы-интернаты.

### **3. Условно разрешённые виды использования**

- магазины товаров первой необходимости;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отпавлением культа.

### **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

1. Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м;

2. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Отвод земельного участка лечебно-профилактической организации (далее ЛПО) подлежит согласованию с органами, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор, с оформлением санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии участка санитарным правилам и нормативам.

На участке размещения ЛПО почва по санитарно-химическим, микробиологическим, паразитологическим показателям, радиационному фактору должна соответствовать гигиеническим нормативам, содержание вредных веществ в атмосферном воздухе, уровни электромагнитных излучений, шума, вибрации, инфразвука не должны превышать гигиенические нормативы.

На участке ЛПО не должны располагаться здания организаций, функционально не связанных с ней. На территории ЛПО или в непосредственной близости от нее целесообразно предусматривать гостиницы или пансионаты для проживания пациентов, прибывших на амбулаторное обследование и/или сопровождающих лиц.

### **Статья 59. Зона объектов культурного наследия (О-4)**

Режим использования территории объектов культурного наследия и зоны их охраны определяется документом об охране и использовании памятников истории и культуры, утвержденным уполномоченным органом власти.

Режим использования объектов, попадающих в зону охраны памятника и не являющихся памятниками истории и культуры, определяется согласно статье 57 настоящих Правил.

### **Статья 60. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения**

В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыбака и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки,

учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

На особо охраняемых природных территориях рекреационных зон любая деятельность осуществляется согласно статусу территории и режимам особой охраны в соответствии с требованиями раздела «Зоны особо охраняемых территорий» настоящих нормативов.

## **Статья 61. Зона озелененных территорий общего пользования (Р-1)**

Озелененные территории общего пользования – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде городских парков, садов, скверов, бульваров, набережных, других мест кратковременного отдыха населения и территорий зеленых насаждений в составе жилой, общественной, производственной застройки, в том числе площадки различного функционального назначения, участки жилой, общественной, производственной застройки, пешеходные коммуникации, улично-дорожная сеть населенных пунктов, технические зоны инженерных коммуникаций.

### **1. Основные виды разрешенного использования**

- лесопарки, парки, скверы, бульвары;
- ботанические сады;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- места для пикников, костров;
- пляжи;
- набережные;
- охраняемые ландшафты;
- водоёмы;
- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- игровые площадки;
- спортплощадки, спортивно-оздоровительные сооружения;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы.

### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- хозяйственные корпуса;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные и полуподземные);
- лечебно-оздоровительные сооружения;
- оранжереи;
- площадки для выгула собак.

### **3. Условно разрешённые виды использования**

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- интернет-кафе;
- участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- некапитальные строения предприятий общественного питания.

### **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

Зона зеленых насаждений общего пользования должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Параметры общего баланса территории:

- открытые пространства:
- зеленые насаждения – 65-75 %;
- аллеи и дороги – 10-15 %;
- площадки – 8-12 %;
- сооружения – 5-7%;
- зона природных ландшафтов:
- зеленые насаждения – 93-96 %;
- дорожная сеть – 2-5 %;
- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2 %.

Предельная высота основных зданий – 12 м.

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

1. Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м;

2. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## **Статья 62. Спортивная зона (Р-2)**

### **1. Основные виды разрешённого использования**

- универсальные спортивные комплексы (с трибунами);
- яхт-клубы, лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты.

### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- специализированные магазины спорттоваров;
- предприятия общественного питания;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- общественные туалеты;

- открытые автостоянки для временного хранения автомобилей;
- аквапарки;
- велотреки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- мотодромы, картинги;
- площадки экстремального спорта;
- предприятия общественного питания;
- спортивные школы.

### **3. Условно разрешённые виды использования**

- гостиницы, дома приёма гостей;
- бани; сауны;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи.

### **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

1. Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м;

2. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## **Статья 63. Санитарно-защитная зона (Р-3)**

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

### **1. Основные виды разрешенного использования**

- озеленение (озеленение санитарно-защитных зон) – статья 55 настоящих Правил.

### **4. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- здания и сооружения для обслуживания работников промышленного объекта или производства здания и сооружения указанной санитарно-защитной зоны: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного

питания, гостиницы, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередачи, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

### **3. Условно разрешенные виды использования**

- площадки для выгула собак

### **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

1. Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м;

2. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## **Статья 64. Зона отдыха (Р-4)**

### **1. Основные виды разрешённого использования**

- парки, скверы, аллеи, специальные газоны;
- площадки и базы отдыха;
- аттракционы;
- бассейны.
- спорт-клубы;
- гольф-клубы;
- яхт-клубы, парусные центры;
- лодочные и спасательные станции;
- тренировочные базы;
- бани, сауны;
- солярии;
- спортарены (с трибунами);
- спортплощадки;
- специализированные парки (детские, спортивные, выставочные);
- аквапарки;
- игровые площадки;
- пункты медицинского обслуживания;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры, кинотеатры, концертные площадки, открытые эстрады;
- аллеи, бульвары.

### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- летние кафе и закусочные;
- спортивные городки;



- клубы по интересам и спортивно-просветительской деятельности;
- открытые эстрадные площадки.

### **3. Условно разрешённые виды использования**

- парковки и открытые автостоянки;
- гостиницы;
- профилактории;
- капитальные строения кафе и закусочных, столовые;
- общественные туалеты;
- павильоны, розничной торговли и обслуживания;
- пляжи, водные объекты отдыха;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, элементы декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- пожарные депо и водоемы.

### **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

1. Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м;
2. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

3. Максимальная этажность учреждений отдыха и туризма – 5 этажей.

## **Статья 65. Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

## **Статья 66. Производственные зоны II класса опасности (II-2)**

Зона предназначена для размещения предприятий II класса опасности, а также III, IV и V классов опасности по санитарной классификации согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

### **1. Основные виды разрешенного использования**

- промышленные предприятия II класса опасности;
- промышленные предприятия III класса опасности;
- промышленные предприятия IV класса опасности;
- промышленные предприятия V класса опасности;
- оптовые базы и склады;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса.

### **2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

### **3. Условно разрешенные виды использования**

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- профессиональные объекты
- рынки промышленных товаров
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- отделения, участковые пункты милиции

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

### **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СП 56.13330.2011 «Производственные здания».

1. противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## **Статья 67. Производственные зоны III класса опасности (П-3)**

Зона предназначена для размещения предприятий III класса опасности, а также IV и V классов опасности по санитарной классификации согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

### **1. Основные виды разрешенного использования**

- промышленные предприятия III класса опасности;
- промышленные предприятия IV класса опасности;
- промышленные предприятия V класса опасности;
- оптовые базы и склады;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса.

### **2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

### **3. Условно разрешенные виды использования**

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- профессиональные объекты

- рынки промышленных товаров
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- отделения, участковые пункты милиции

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

#### **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СП 56.13330.2011 «Производственные здания».

1. противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

### **Статья 68. Производственные зоны IV-V класса опасности (П-4,5)**

Зона предназначена для размещения предприятий IV и V классов опасности по санитарной классификации согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

#### **1. Основные виды разрешенного использования**

- промышленные предприятия IV класса опасности;
- промышленные предприятия V класса опасности;
- оптовые базы и склады;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса.

#### **2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- конфессиональные объекты;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

#### **3. Условно разрешенные виды использования**

- промышленные предприятия III класса опасности (при условии выполнения проекта сокращения санитарно-защитной зоны и утверждения в установленном действующим законодательством порядке);

- общежития, связанные с производством и образованием;
- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- офисы и представительства;
- судебные и юридические органы;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- кредитно-финансовые учреждения.

#### **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СП 56.13330.2011 «Производственные здания».

1. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

2. Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

### **Статья 69. Коммунальная зона (К-1)**

#### **1. Основные виды разрешённого использования**

- общетоварные и специализированные склады;
- логистические комплексы;
- предприятия коммунального и жилищно-коммунального хозяйства;
- предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;
- промышленные предприятия V класса опасности.

#### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием предприятий коммунальной зоны;
- отделения, участковые пункты милиции.

#### **3. Условно разрешённые виды использования**

- промышленные предприятия IV класса опасности (при условии выполнения проекта сокращения санитарно-защитной зоны и утверждения в установленном действующим законодательством порядке);
- промышленные предприятия III класса опасности (при условии выполнения проекта сокращения санитарно-защитной зоны и утверждения в установленном действующим законодательством порядке);
- промавтозаправочные станции;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания работников предприятий;
- аптеки, амбулатории;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

#### **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СП 56.13330.2011 «Производственные здания»;
- СНиП 31-04-2001 «Складские здания».

1. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

2. Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

### **Статья 70. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры**

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов и сооружений транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, водного и воздушного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, зон земель специального охранного назначения, зон ограничения застройки для таких объектов в соответствии с требованиями настоящих нормативов.

### **Статья 71. Зона железнодорожного транспорта (ТИ-1)**

Размеры земельных участков, в том числе полосы отвода, определяются проектно-сметной документацией, согласованной в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации. Порядок установления и использования полос отвода определяется Правительством Российской Федерации.

#### **1. Основные виды разрешённого использования**

- железные дороги;
- железнодорожная станция;
- устройства и сооружения путевого, пассажирского грузового, локомотивного и вагонного хозяйства;
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;
- терминалы.

#### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- предприятия, учреждения, организации и коммуникации железнодорожного транспорта, осуществляющие эксплуатацию, содержание, строительство, реконструкцию, развитие наземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта (в пределах полосы отвода);
- службы оформления заказов и билетов;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- комнаты матери и ребёнка;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- пункты охраны правопорядка;

- встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания;
  - производственные объекты и сооружения железнодорожного транспорта.
- 3. Условно разрешённые виды использования**
- отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.

## **Статья 72. Зона автомобильного транспорта (ТИ-2)**

### **1. Основные виды разрешённого использования**

- автомобильные дороги;
- автовокзал;
- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, подземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков);
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автотранспортом;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, стоянки);
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- остановочные пункты общественного транспорта;
- автозаправочные станции.

### **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- службы оформления заказов и билетов;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- комнаты матери и ребёнка;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- пункты охраны правопорядка;
- встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания.

### **3. Условно разрешённые виды использования**

- отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.

## **Статья 73. Зона водного транспорта (ТИ-3)**

### **1. Основные виды разрешённого использования**

- причалы;
- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, подземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков);
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автотранспортом;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, стоянки);
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- остановочные пункты общественного транспорта;

- автозаправочные станции.

## **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- службы оформления заказов и билетов;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- комнаты матери и ребёнка;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- пункты охраны правопорядка;
- встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания.

## **3. Условно разрешённые виды использования**

- отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.

## **Статья 74. Зона воздушного транспорта (ТИ-4)**

### **1. Основные виды разрешённого использования**

- вертолётные площадки;
- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, подземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков);
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автотранспортом;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, стоянки);
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- остановочные пункты общественного транспорта;
- автозаправочные станции.

### **3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- службы оформления заказов и билетов;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- комнаты матери и ребёнка;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- пункты охраны правопорядка;
- встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания.

## **3. Условно разрешённые виды использования**

- отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.

## **Статья 75. Зона инженерной инфраструктуры (ИИ)**

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры, в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного

оборудования, а также для установления санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны данных объектов, сооружений и коммуникаций.

При размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Для санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и территорий, на которых они расположены, от возможного загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.

**1. Основные виды разрешённого использования**

- сооружения теплоснабжения (ТЭЦ, котельные);
- сооружения электроснабжения (электростанции, ЛЭП);
- сооружения газоснабжения (газопроводы);
- сооружения хозяйственно-бытовой и ливневой канализации;
- водозаборные сооружения;
- канализационные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции.

**2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов инженерного обеспечения;
- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля.

**3. Условно разрешённые виды использования**

- открытые автостоянки.

**Статья 76. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

В состав функциональных зон, устанавливаемых в границах территории населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, личного подсобного хозяйства.

В зонах сельскохозяйственного использования ограничивается изъятие всех видов сельскохозяйственных земель в целях, не связанных с развитием профилирующих отраслей. В данных зонах максимально ограничиваются все виды производственной деятельности, отрицательно влияющие на условия развития основных отраслей сельского хозяйства.

Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность или аренду осуществляется в соответствии с Законом Ленинградской области от 02.12.2005 № 107-оз «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области».

**Статья 77. Зона сельскохозяйственных угодий (С-1)**

**1. Основные виды разрешенного использования:**



- сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли занятые многолетними насаждениями (садами и др.);
- лесополосы;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги;
- замкнутые водоемы.

### **2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

### **3. Условно разрешенные виды использования:**

- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- карьеры;
- склады.

## **Статья 78. Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения (производственная зона) (С-2)**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации для размещения зон размещения объектов сельскохозяйственного назначения (далее производственных зон) и связанных с ними коммуникаций следует выбирать площадки и трассы на землях, не пригодных для сельского хозяйства, либо на сельскохозяйственных угодьях худшего качества. Размещение производственных зон на пашнях, землях, орошаемых и осушенных, занятых многолетними плодовыми насаждениями, защитными лесами допускается в исключительных случаях.

Не допускается размещение производственных зон:

- на площадях залегания полезных ископаемых без разрешения Федерального агентства по недропользованию или его территориальных органов;
- в зонах оползней, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений;
- в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- во всех зонах округов санитарной, горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- на землях зеленых зон;
- на земельных участках, загрязненных органическими и радиоактивными отходами, до истечения сроков, установленных Управлением Роспотребнадзора по Ленинградской области и Управлением Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по Ленинградской области;
- на землях особо охраняемых природных территорий, в том числе в зонах охраны объектов культурного наследия, без разрешения государственного органа Ленинградской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.

Допускается размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений производственных зон в охранных зонах особо охраняемых территорий, если строительство намечаемых объектов или их эксплуатация не нарушит их природных условий и не будет угрожать их сохранности.

Условия размещения намечаемых объектов должны быть согласованы с ведомствами, в ведении которых находятся особо охраняемые природные территории.

Допускается размещение производственных зон в водоохраных зонах рек и водоемов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими

охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным и природоохранным законодательством.

#### **1. Основные виды разрешенного использования:**

- животноводческие предприятия;
- птицеводческие предприятия;
- звероводческие предприятия;
- предприятия по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции;
- предприятия по ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей;
- предприятия по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов;
- машиноиспытательные станции;
- ветеринарные учреждения;
- теплицы и парники;
- промысловые цеха;
- материальные склады;
- транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с проектируемыми предприятиями;
- коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов производственной зоны.

#### **2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- хранилища навоза и помета;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

#### **3. Условно разрешенные виды использования:**

- карьеры;
- склады.

#### **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

### **Статья 79. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения (хранения и захоронения) отходов производства и потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других функциональных зонах.

Для предприятий, производств и объектов, расположенных в зоне специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на

основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

### **Статья 80. Зоны размещения кладбищ и крематориев (СН-1)**

Зона предназначена для размещения кладбищ, крематориев, колумбариев. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.1279-03.

#### **1. Основные виды разрешенного использования**

- Захоронения (для действующих кладбищ);
- Колумбарии (для действующих кладбищ);
- Мемориальные комплексы;
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- Дома траурных обрядов;
- Бюро похоронного обслуживания;
- Бюро-магазины похоронного обслуживания;
- Крематории (для действующих кладбищ);
- Конфессиональные объекты.

#### **2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

#### **3. Условно разрешенные виды использования**

- Захоронения (для закрытых кладбищ).

#### **4. Предельные параметры разрешенного строительства**

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

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Площадь земельного участка кладбища - не более 40 га.

### **Статья 81. Зона водных объектов (В)**

Зона земель, занятых водными объектами, выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий и включает в себя акваторию реки Свирь, реки Погра, мелких рек и озёр.

Предназначенные зоны и требования к режиму содержания установлены:

- СанПиН 2.1.5.980-00 « Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям соответствующих поселений органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

7. Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.

8. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

## **Статья 82. Земли государственного лесного фонда (ГЛФ)**

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются применительно к землям государственного лесного фонда (за пределами черты населенного пункта), а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и государственной власти Ленинградской области в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.