



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

от 03 февраля 2016 г. № 7

**Об утверждении Правил землепользования и застройки части территории  
Шапкинское сельское поселение Тосненского муниципального района  
Ленинградской области**

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области»:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки части территории Шапкинское сельское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области согласно приложению к настоящему приказу.

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

Заместитель  
председателя комитета

В.А.Демин

«Утверждено  
приказом комитета  
по архитектуре и градостроительству  
Ленинградской области  
от 03 февраля 2016 года №7

**Правила землепользования и застройки  
части территории Шапкинского сельского  
поселения Тосненского района  
Ленинградской области**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Проект приказа администрации Ленинградской области Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области «Об утверждении Правил землепользования и застройки части территории Шапкинского сельского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области»</b>	<b>5</b>
Правила землепользования и застройки части территории Шапкинского сельского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области	6
<b>Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ</b>	<b>6</b>
<b>Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<b>6</b>
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	6
Статья 2. Назначение Правил	15
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройки	16
Статья 4. Действие настоящих Правил во времени	16
<b>Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>	<b>17</b>
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления Шапкинского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки	17
<b>Глава 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ</b>	<b>19</b>
Статья 6. Общие положения по вопросам землепользования	19
Статья 7. Виды пользования землей	20
Статья 8. Права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на использование земельных участков	24
Статья 9. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков	25
Статья 10. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд	25
Статья 11. Особенности резервирования земель для муниципальных нужд	26
<b>Глава 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ</b>	<b>27</b>
Статья 12. Порядок установления и виды территориальных зон	27
Статья 13. Градостроительные регламенты	28
Статья 14. Состав градостроительных регламентов	29
Статья 15. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами	30

Статья 16. Порядок изменения одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования	31
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	32
Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	33
Статья 19. Проектная документация	35
Статья 20. Разрешение на строительство	36
Статья 21. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства	38
Статья 22. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	42
<b>Глава 5. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ</b>	43
Статья 23. Назначение и виды документации по планировке территории	43
Статья 24. Подготовка документации по планировке территории	46
<b>Глава 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>	47
Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки	47
Статья 26. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	49
<b>Глава 7. ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА</b>	51
Статья 27. Основания внесения изменений в настоящие Правила	51
Статья 28. Порядок внесения изменений в настоящие Правила	51
<b>Глава 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ</b>	52
Статья 29. Ответственность за нарушение настоящих правил	52
<b>Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	53
<b>Глава 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ</b>	53
Статья 30. Карта градостроительного зонирования Шапкинское сельское поселение	53
Статья 31. Виды территориальных зон	54
<b>Глава 10. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	55
Статья 32. Общие сведения об ограничении использования земельных участков	55
Статья 33. Перечень ограничений использования земельных участков и объектов	56

капитального строительства	
Статья 34. Границы зон с особыми условиями использования территорий: охранные (технические) коридоры инженерных коммуникаций, санитарно-защитные зоны	57
Статья 35. Границы зон с особыми условиями использования территории: водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы	58
Статья 36. Границы зон с особыми условиями использования территории, связанные с объектами культурного наследия и границы планируемых особо охраняемых природных территорий областного значения – природно-экологических территорий и природно-исторических территорий (ландшафтов)	58
<b>Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	59
<b>Глава 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>	59
I. Территориальные зоны, включающие существующие и планируемые земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах населённого пункта, на категории земель: «земли населённых пунктов»:	59
Статья 37. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон.	59
Статья 38. Градостроительные регламенты зон объектов обслуживания	64
Статья 39. Градостроительные регламенты жилых зон.	68
Статья 40. Градостроительные регламенты зон специального назначения.	77
Статья 41. Градостроительные регламенты производственных зон, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	79
Статья 42. Градостроительные регламенты рекреационных зон.	86
Статья 43. Градостроительные регламенты зона сельскохозяйственного использования.	93
<b>Глава 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>	98
Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории: охранные (технические) коридоры инженерных коммуникаций, санитарно-защитные зоны	98
Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории: водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы	101
Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, связанные с объектами культурного наследия	102
Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, связанные с планируемыми особо охраняемыми природными территориями областного	102

значения - природно-экологическими территориями	
Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, связанные с планируемыми особо охраняемыми природными территориями областного значения - природно-историческими территориями (ландшафтами)	103
<b>Часть IV. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ И ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ</b>	104
Статья 49. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется	104

Проект приказа администрации Ленинградской области Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области «Об утверждении Правил землепользования и застройки части территории Шапкинского сельского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области»

**АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ № \_\_\_\_\_

**Об утверждении Правил землепользования и застройки части территории  
Шапкинского сельского поселения  
Тосненского муниципального района Ленинградской области**

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.04.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области»:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки части территории Шапкинского сельского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области согласно приложения к настоящему приказу.
2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Заместитель  
Председателя комитета

В.А.Демин

# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

## Введение

Правила землепользования и застройки (далее по тексту – Правила) части территории Шапкинское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области (далее – Шапкинское сельское поселение) – это документ градостроительного зонирования.

Правила устанавливают порядок применения Правил и внесения в них изменений, градостроительные регламенты территориальных зон, границы территориальных зон и ограничения ведения градостроительной деятельности.

Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом Шапкинское сельское поселение.

Правила разработаны применительно к части территории Шапкинское сельское поселение с учетом современного землепользования и тенденций социально-экономического и градостроительного развития территории.

## Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

### Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1. В целях настоящих Правил используются следующие понятия:  
**административный центр** – населенный пункт, в котором находится представительный орган муниципального образования;  
**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;  
**береговая полоса водных объектов общего пользования** – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;  
**благоустройство территории поселения** – комплекс предусмотренных правилами благоустройства территории поселения мероприятий по содержанию территории, а также по проектированию и размещению объектов благоустройства, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории;  
**блокированный жилой дом** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или



соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет индивидуальный выход на территорию общего пользования;

**водоохранная зона** - территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира; в границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**временные строения и сооружения** – некапитальные строения и сооружения, которые являются сборно-разборной конструкцией или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники; сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.).

**вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в составе градостроительного регламента, которые допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними, и могут самостоятельно выбираться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов;

**высота объекта капитального строительства (здания, строения, сооружения)** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или наивысшей точки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб); может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**высота ограждения** - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наиболее высокой точки ограждения; высота ограждения может устанавливаться в составе градостроительного регламента, а также в качестве показателя в местных нормативах градостроительного проектирования Шапкинского сельского поселения;

**гостевой дом, дом охраны, дом для обслуживающего персонала, гараж-сторожка, дом для отдыха и т.п.** – дополнительное здание по отношению к основному зданию с количеством этажей не более чем два, предназначенное для временного пребывания людей, возведенное на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного (дачного, садового) строительства.

**государственный кадастр недвижимости** – систематизированный свод сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведения о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом;

**государственная собственность на земельные участки** - государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований;

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки

территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительная документация** – документация о градостроительном планировании развития территорий муниципального образования, а также о застройке территории населенных пунктов;

**градостроительное зонирование** – зонирование территорий поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительные отношения** – отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции;

**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;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, в котором указывается информация, установленная Градостроительным кодексом Российской Федерации, и который входит в состав документов, необходимых для подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

**жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

**малоэтажные жилые дома, в том числе:**

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

- **жилой дом усадебного типа** – одно-, двухквартирные жилые дома с приусадебными индивидуальными участками и вспомогательными хозяйственными постройками;

**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;

**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;

**застройка малоэтажными домами** – застройка домами до 4 этажей (включая мансардный), а также блокированными жилыми домами;

**земли сельскохозяйственного назначения** - землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей;

**землепользование** - распоряжение земельной собственностью разными способами; эксплуатация земельных участков личным или чужим трудом;

**земельное законодательство** - земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из Земельного Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

**земельные отношения** – отношения по использованию и охране земель;

**земельный участок** – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные (технические коридоры инженерных коммуникаций), санитарно-защитные зоны, зоны, связанные с объектами культурного наследия, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, зоны подверженные затоплению, подтоплению;

**индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

**категория земель** – целевое назначение земли, определяющее правовой режим ее использования;

**квартал** – основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, от иных элементов планировочной структуры поселения;

**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;

**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);

**коэффициент застройки жилого квартала** – отношение площади территории, застроенной жилыми домами (суммарной площади горизонтальных сечений жилых домов на уровне цоколя, включая выступающие части), к площади территории жилого квартала, выраженное в процентах;

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

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов 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, водоохранных 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;

**максимальный процент застройки в границах земельного участка** – составная часть градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

**межевой план** – документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках;

**межевание** – комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

**многоквартирный дом (многоквартирный жилой дом)** – жилое здание с числом квартир две и более, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, на котором размещен жилой дом, либо в помещения общего пользования в таком здании. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

**муниципальный правовой акт** - это решение по вопросам местного значения или по вопросам осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и региональными законами, принятое населением муниципального образования непосредственно, органом и (или) должностным лицом местного самоуправления, документально оформленное, обязательное для исполнения на территории МО, устанавливающее либо изменяющее общеобязательные правила или имеющее индивидуальный характер;

**муниципальная собственность** – это земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации, право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю, которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством, которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности;

**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);

**нормативный правовой акт** – правовой документ, изданный в особом порядке компетентными органами государственной власти, устанавливающий, изменяющий или отменяющий правила регулирования общественных отношений;

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**органы местного самоуправления** – это орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные

уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения;

**основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в составе градостроительного регламента, которые могут самостоятельно выбираться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов;

**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;

**парковка (парковочное место)** – специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

**планировка территории** – это подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов; подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящим Кодексом, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

**помещение** – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;

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

**полоса отвода автомобильной дороги** – земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса;

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**правообладатели земельных участков** – физические и юридические лица, имеющие в собственности земельные участки, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды (субаренды);

**правообладатели объектов капитального строительства** – физические и юридические лица, имеющие в собственности объекты капитального строительства, владеющие и пользующиеся объектами капитального строительства на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, безвозмездного пользования, аренды (субаренды);

**придорожные полосы автомобильной дороги** – территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги, в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги;

**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;

**проезд** – обычно недлинная улица, соединяющая параллельные улицы, являющаяся территорией общего пользования. Ширина проезда должна соответствовать требованиям технического регламента;

**проезд внутриквартальный** - часть территории квартала, являющаяся территорией общего пользования и используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанный с улично-дорожной сетью;

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования земельным участком, объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков; установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний;

**публичные слушания** - форма реализации права местного населения муниципального образования на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов и принятия решений по общественно значимым вопросам местного значения;

**разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в составе градостроительного регламента;

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

**реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты,

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

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

**садовый, дачный земельный участок** - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

**ситуационный план** – часть земной поверхности, отображенная в масштабе на бумаге;

**сооружение** – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

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

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

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**технический регламент** – документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицирован в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливает 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);

**технические условия** присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения – информация, предусматривающая максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение;

**технический заказчик** – физические или юридические лица, действующие на профессиональной основе, которые уполномочены застройщиком и имеющие право от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, готовят задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в

эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в составе градостроительного регламента, осуществление которых возможно при условии соблюдения требований технических регламентов и получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;

**улично-дорожная сеть** – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования.

**улица** – пространство между двумя параллельными рядами домов в населенных пунктах, предназначенное для прохода и проезда. Каждая улица имеет **красные линии**, определяющие ширину улицы, размещение на ней зданий и сооружений, а также для прокладки наземных и подземных инженерных сетей в пределах населенных пунктов

**часть объекта капитального строительства** – помещения (встроенные, пристроенные) объекта капитального строительства, в том числе объекты недвижимого имущества, входящие в состав многоквартирного жилого дома;

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

**фасад** – передняя сторона здания, сооружения, вертикальная проекция объекта;

**элементы планировочной структуры** – кварталы, микрорайоны, иные элементы, границами которых являются красные линии, установленные в проекте планировки территории;

**этаж надземный** – этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

**этаж мансардный** – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

**этаж подвальный** – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;

**этаж подземный** – этаж, отметка пола помещений которого расположена ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений;

**этаж технический** – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания;

**этаж цокольный** – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

**этажность здания** – количество этажей, определяемое как сумма всех надземных этажей, в том числе учитывается технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на два метра; в настоящих Правилах может устанавливаться предельная (максимальная и/или минимальная) этажность (предельное количество надземных этажей) в составе градостроительного регламента для соответствующих территориальных зон.



2. Помимо понятий, перечисленных в пункте 1 настоящей статьи, используются иные понятия Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации и других федеральных законов, связанные с правилами землепользования и застройки.

## **Статья 2. Назначение Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории в границах населенных пунктов Шапкинского сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании, в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий в границах населенных пунктов сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий в границах населенных пунктов сельского поселения;

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

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила включают в себя:

2.1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений, содержащий положения:

1) о регулировании землепользования и застройки на территории в границах населенных пунктов Шапкинского сельского поселения органами местного самоуправления Шапкинского сельского поселения;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Шапкинского сельского поселения;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в настоящие Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

2.2. Карту градостроительного зонирования территорий в границах населенных пунктов Шапкинского сельского поселения, карты зон с особыми условиями использования территорий.

2.3. Градостроительные регламенты.

3. При осуществлении градостроительной деятельности на территориях в границах населенных пунктов Шапкинского сельского поселения наряду с настоящими Правилами применяются технические регламенты (а до их вступления в силу в установленном порядке – нормативные технические документы в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), местные нормативы градостроительного проектирования Шапкинского сельского поселения, а также иные муниципальные правовые акты поселения в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила применяются на территориях в границах населенных пунктов Шапкинского сельского поселения и обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами,

осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории поселения.

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

1. Настоящие Правила являются общедоступными для всех субъектов градостроительных отношений.

2. Настоящие Правила подлежат опубликованию в газете «Тосненский вестник» и размещению на официальном сайте Шапкинского сельского поселения в сети «Интернет».

3. Администрация Шапкинского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами в администрации Шапкинского сельского поселения, в иных муниципальных учреждениях, участвующих в регулировании землепользования и застройки на территории Шапкинского сельского поселения.

4. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготовленные в процессе осуществления градостроительной деятельности на территории Шапкинского сельского поселения, и указанные в Градостроительном кодексе Российской Федерации, подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Тосненского муниципального района Ленинградской области, порядок ведения которой устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Порядок предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Тосненского муниципального района Ленинградской области по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

### **Статья 4. Действие настоящих Правил во времени**

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникающим при планировке территории, архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территориях в границах населенных пунктов Шапкинского сельского поселения, и иным отношениям по вопросам землепользования и застройки, возникшим после вступления их в силу.

К указанным отношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, настоящие Правила применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу.

2. Принятые до вступления в силу настоящих Правил Землепользования и застройки муниципальные правовые акты сельского Шапкинского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, образованные и созданные соответственно в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, установленных пунктом 1 статьи 15 настоящих Правил.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, которые не соответствуют настоящим Правилам, осуществляется в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил.

4. Градостроительные планы земельных участков, проектная документация, подготовленная в соответствии с градостроительными планами земельных участков,

разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

## **Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления Шапкинское сельского поселения по вопросам землепользования и застройки**

1. Структуру органов местного самоуправления Шапкинское сельского поселения составляют:

- Совет депутатов муниципального образования «Шапкинское сельское поселение» Тосненского муниципального района (Совет депутатов);
- Глава муниципального образования «Шапкинское сельское поселение» Тосненского муниципального района (Глава поселения);
- Администрация муниципального образования «Шапкинское сельское поселение» Тосненского муниципального района (Глава администрации).

2. К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

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

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила;
- другие обязанности в соответствии с законодательством.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации Шапкинское сельского поселения входит:

- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;
- согласование документации по планировке территории, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие законодательству, настоящим Правилам и техническим регламентам;
- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;
- предоставление комиссии по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) заключений по вопросам ее деятельности;
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- организация и проведение публичных слушаний при рассмотрении градостроительной

документации по планировке территории;

- ведение Карты градостроительного зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- подготовка для Собрании депутатов, главы сельского поселения регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;
- осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

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

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;
- предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных с строительством из земель, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю;
- обеспечение организации и проведения торгов – аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

6. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

7. Положения о комиссии по землепользованию и застройке.

1) Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим консультативным органом при Главе Шапкинского сельского поселения.

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

2) Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;
- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства;

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

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

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

- осуществляет другие полномочия.

### **Глава 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

#### **Статья 6. Общие положения по вопросам землепользования**

На основании ФЗ № 171 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»:

1. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:

органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, входящего в состав этого муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, а также в отношении земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района;

органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в отношении земельных участков, расположенных в границах указанных субъектов, если законами указанных субъектов не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя;

федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог федерального значения;

федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в случае, предусмотренном пунктом 12 статьи 3.4 настоящего Федерального закона;

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения.

2. Полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки поселения.

В случае, если решение о предварительном согласовании места размещения объекта, о предварительном согласовании предоставления земельного участка принято до утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки, предоставление земельного участка на основании этого решения в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование осуществляет орган местного самоуправления муниципального района, который принял это решение.

В случае, если извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, до утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки, предоставление такого земельного участка в собственность или аренду по результатам аукциона осуществляет орган местного самоуправления муниципального района, который обеспечил размещение указанного извещения.

3. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, также являются органами, уполномоченными на заключение соглашения о перераспределении земель и земельных участков и на выдачу разрешения на использование земель в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.";

## **Статья 7. Виды пользования землей**

### **1. Собственность на землю.**

1.1. Право собственности на земельные участки возникает у граждан и юридических лиц по основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации (а именно, в результате предоставления в собственность или приватизации земельных участков, наследования, дарения, купли-продажи, обмена и иных сделок с землей в соответствии с действующим законодательством).

1.2. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

1.3. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;
- установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;
- резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

1.4. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в случаях изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, принудительного изъятия в порядке, установленном гражданским законодательством.

2. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками.

2.1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

2.2. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

2.3. Юридические лица, за исключением указанных в подпункте 2.1 настоящей статьи, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность. Религиозные организации, кроме того имеют право переоформить земельные участки, на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Юридические лица могут, на свое усмотрение, переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков, а также приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2015 года.

2.4. Подпункт 2.3. настоящей статьи не распространяется на случаи, если земельные участки на правах постоянного (бессрочного) пользования предоставлены:

- садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям граждан;
- организациям, при которых до вступления в силу Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» были созданы (организованы) садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения граждан, пользующиеся такими земельными участками;
- гаражным потребительским кооперативам.

Переоформление садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, а также гаражными потребительскими кооперативами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками сроком не ограничивается.

2.5. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими участками.

2.6. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается при отказе землепользователя от принадлежащего ему права на земельный участок на условиях и в порядке, предусмотренном статьей 53 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.7. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком принудительно прекращается в судебном порядке в случаях, предусмотренных законодательством.

3. Аренда земельных участков.

3.1. Право аренды земельного участка – временное пользование гражданами и юридическими лицами земельным участком за плату на условиях договора аренды.

3.2. Исключительное право на приобретение права аренды земельных участков (за исключением изъятых из оборота земельных участков, занятых находящимися в федеральной собственности объектами, предусмотренными пунктом 4 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации) имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений.

3.3. В случае если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

3.4. В случае если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

3.5. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в пределах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается с пользователем водным объектом при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

3.6. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Предоставление земельных участков для проведения работ, связанных с геологическим изучением и иным использованием недр, осуществляется в аренду в соответствии с действующим законодательством на срок действия лицензии на пользование недрами.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год.

3.7. За земли, находящиеся в муниципальной собственности, предоставленные по договору в аренду, взимается арендная плата в размере, определяемом в соответствии с решением Совета депутатов Шапкинского сельского поселения.

Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются Законом Ленинградской области.

3.8. Право аренды земельного участка может приобретаться на торгах (конкурсах, аукционах), порядок организации и проведения которых устанавливается земельным, гражданским законодательствами, постановлениями Правительства Российской Федерации и принятыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

3.9. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка (за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации).



3.10. Договоры аренды (субаренды) земельного участка, заключенные на срок более года, подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.11. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренными гражданским и земельным законодательством, а также условиями договора аренды.

3.12. Если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

4. Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

4.1. В безвозмездное срочное пользование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки могут предоставляться:

- государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, органам государственной власти и органам местного самоуправления на срок не более чем один год;

- религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения на срок строительства этих зданий, строений, сооружений, а также религиозным организациям, имеющим на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями;

- лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с Федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости.

4.2. Договоры безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок более чем один год, подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

4.3. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по основаниям, определенным статьей 47 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком).

5.1. Сервитут может быть частным или публичным.

5.2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

5.3. Публичные сервитуты устанавливаются в случаях, если установление публичного сервитута необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или населения Шапкинского сельского поселения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

5.4. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка для прокладки и ремонта коммунальных инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- проведения дренажных работ на земельном участке;

- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопооя;

- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

5.5. При предоставлении в пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, уполномоченные органы местного самоуправления Тосненского муниципального района Ленинградской области при наличии оснований вправе обременить данный земельный участок публичным сервитутом.

5.6. Собственник (землепользователь, землевладелец) земельного участка, обремененного сервитутом (частным или публичным), вправе требовать соразмерную плату (от лиц, в интересах которых установлен сервитут, или от органов местного самоуправления, установивших сервитут), если иное не предусмотрено федеральными законами.

5.7. Сервитут может быть срочным или постоянным.

5.8. При переходе прав на земельный участок к другому лицу сервитут сохраняется.

5.9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

## **Статья 8. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на использование земельных участков**

1. Собственники земельных участков имеют право:

- использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленным законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;
- осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

2. Землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков осуществляют права собственников земельных участков, установленные пунктом 1 настоящей статьи.

3. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

## **Статья 9. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков**

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- содержать прилегающую к используемому земельному участку территорию общего пользования в надлежащем санитарном состоянии. В случае нарушения условий содержания прилегающей территории в надлежащем состоянии, виновные лица могут привлекаться к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством, правилами благоустройства территории Шапкинского сельского поселения, муниципальным правовым актом, определяющим порядок осуществления муниципального земельного контроля на территории Шапкинского сельского поселения;
- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, законами Ленинградской области и муниципальными правовыми актами Тосненского муниципального района Ленинградской области, а также Шапкинского сельского поселения.

2. Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав на земельные участки не влечет за собой прекращения их обязанностей, установленных пунктом 1 настоящей статьи.

## **Статья 10. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд, в том числе путем выкупа, производится в исключительных случаях, связанных с:

- выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- иными обстоятельствами, в установленных федеральными законами и законами Ленинградской области случаях.

2. Принудительное изъятие для муниципальных нужд земельного участка у собственника может быть проведено при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

3. Выкуп земельного участка для муниципальных нужд у его собственника; определение выкупной цены земельного участка, прекращение прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, соблюдение прав собственника

земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством.

4. По соглашению с собственником земельного участка ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

5. Решения об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд принимаются решением Совета депутатов Шапкинского сельского поселения, которые подлежат опубликованию в газете «Тосненский вестник» и размещению на официальном сайте администрации Шапкинского сельского поселения в сети «Интернет».

6. Администрация Шапкинского сельского поселения обеспечивает письменное уведомление собственников, иных правообладателей земельных участков не позднее, чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд Тосненского муниципального района Ленинградской области, а также Шапкинского сельского поселения.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников, иных правообладателей земельных участков.

### **Статья 11. Особенности резервирования земель для муниципальных нужд**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном земельным и гражданским законодательством и принятыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами Шапкинского сельского поселения.

2. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается постановлением администрации Шапкинского сельского поселения.

3. Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами:

- а) Генеральным планом;
- б) документацией по планировке территории (при наличии);
- в) решением об утверждении границ территориальных зон для планируемого размещения объектов местного значения;
- г) государственными программами геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденными в установленном порядке.

4. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

5. Решение о резервировании земель должно содержать:

- а) цели и сроки резервирования земель;
- б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

6. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

Решение о резервировании земель принимается по отношению к земельным участкам, находящимся в пределах одного кадастрового округа.

7. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию в газете «Тосненский вестник» и размещению на официальном сайте администрации Шапкинского сельского поселения в сети «Интернет».

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

8. Администрация Шапкинского сельского поселения направляет копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

9. Государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

10. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;
- б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- в) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;
- г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- д) решение суда, вступившее в законную силу.

11. В случае прекращения действия решения об ограничении прав, в связи с резервированием земель, администрация Шапкинского сельского поселения в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в пункте 10 настоящей статьи направляет обращение в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

## **Глава 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА ШАПКИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **Статья 12. Порядок установления и виды территориальных зон**

1. В результате градостроительного зонирования на территории Шапкинского сельского поселения определены зоны, отображенные на карте градостроительного зонирования территории Шапкинского сельского поселения.

Границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий установлены на картах градостроительного зонирования территории Шапкинского сельского поселения (часть II настоящих Правил).

2. Границы территориальных зон установлены с учетом:
  - возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
  - функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом;
  - определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
  - сложившейся планировки территории Шапкинского сельского поселения и существующего землепользования;
  - предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
3. Границы территориальных зон установлены по :
  - границам населенного пункта в пределах Шапкинского сельского поселения;
  - границам земельных участков;
  - естественным границам природных объектов;
  - иным границам.
4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.
5. Границы территориальных зон отвечают требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.
6. Правилами для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков установлен градостроительный регламент.
7. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

### **Статья 13. Градостроительные регламенты**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (их частей).
2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:
  - фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
  - возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом;
  - видов территориальных зон;
  - требований охраны объектов культурного наследия, иных природных объектов.
3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (их частей) независимо от форм собственности и иных прав на такие объекты недвижимого имущества, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, органами государственной власти, органами местного самоуправления при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства (их частей) и иных действий, связанных с

градостроительной деятельностью и земельными отношениями на территории Шапкинского сельского поселения.

4. Действие установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства (их части), расположенные в границах территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования Шапкинского сельского поселения, за исключением земельных участков, указанных в пункте 5 настоящей статьи.

5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на следующие земельные участки, расположенные на территории Шапкинского сельского поселения:

- 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;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

6. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 14. Состав градостроительных регламентов**

1. Градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства (их частей), расположенных в границах соответствующей территориальной зоны, установленной на карте градостроительного зонирования Шапкинского сельского поселения, включает:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (основные, условно разрешенные, вспомогательные);

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые могут включать:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, (площадь);
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельную высоту (этажность) зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка;
- иные показатели.

Применительно к каждой территориальной зоне могут устанавливаться указанные в настоящем подпункте размеры и параметры, их сочетания.

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются совместно с ними.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов в порядке, установленном статьей 16 настоящих Правил.

5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 17 настоящих Правил.

6. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при условии соблюдения требований технических регламентов в порядке, установленном статьей 18 настоящих Правил.

### **Статья 15. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства (их части), расположенные на территории Шапкинского сельского поселения, не соответствуют установленным настоящими Правилами градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом;
- их размеры и параметры не соответствуют предельным (минимальным и (или) максимальным) значениям, установленным градостроительным регламентом;
- виды их использования, размеры и параметры не соответствуют ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с



особыми условиями использования территорий, предусмотренным главой 12 настоящих Правил в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства (их части), виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, 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.

3. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства (их частей) может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Изменение видов разрешенного использования таких земельных участков и объектов капитального строительства (их частей) может осуществляться только путем приведения видов их использования в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

5. В случае если использование указанных в части 2 настоящей статьи земельных участков или объектов капитального строительства (их частей) продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов в соответствии с федеральными законами.

#### **Статья 16. Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования**

1. При изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на основной и (или) вспомогательный виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства такие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные в составе градостроительного регламента, установленного настоящими Правилами, выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) без дополнительных разрешений и согласования.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на основной и (или) вспомогательный виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства без проведения реконструкции объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов и в порядке, установленном пунктом 3 настоящей статьи.

3. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, заинтересованные в изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на основной и (или) вспомогательный виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства без проведения реконструкции объектов капитального строительства, в целях подтверждения соблюдения требований технических регламентов направляют в Комиссию уведомление об

изменении вида разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства с приложением документов, подтверждающих соблюдение требований технических регламентов.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренный в составе градостроительного регламента, установленного частью III настоящих Правил, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 17 настоящих Правил.

5. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на любой другой вид разрешенного использования с выполнением реконструкции объектов капитального строительства, изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство в соответствии с градостроительным планом земельного участка, подготовленной в соответствии с ним проектной документацией.

6. Изменение собственниками жилых или нежилых помещений назначения таких помещений на виды разрешенного использования нежилого или жилого назначения, предусмотренные в составе градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, установленного частью III настоящих Правил, осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение в порядке, установленном жилищным законодательством, и с учетом требований, предусмотренных настоящей статьей.

7. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или администрацией Шапкинского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

### **Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

По результату публичных слушаний Комиссия готовит заключение по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельского поселения.

8. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящего параграфа рекомендаций в соответствии с областным законом от 7 июля 2014 года №45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» принимает решение о направлении материалов в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области для принятия решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в направлении с указанием причин принятого решения.

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

### **Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

Образцы заявлений о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и их примерное содержание устанавливаются администрацией.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определен в Главе 6 Правил.

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

7. По результату публичных слушаний Комиссия готовит заключение по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения 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 и направляет указанные рекомендации главе администрации.

9. Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения структурных подразделений администрации и иных уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия и иных компетентных по предмету заявления органов. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

10. В заключениях указывается:

соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

11. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 7 настоящего параграфа рекомендаций в соответствии с областным законом от 7 июля 2014 года №45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между

органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» принимает решение о направлении материалов в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области для принятия решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также размещается на официальном сайте администрации в сети Интернет.

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

## **Статья 19. Проектная документация**

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства.

2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства

3. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

4. 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 случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории) в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

7. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

8. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации,

подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

9. Застройщик или заказчик либо лицо, осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации, вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

10. Не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

11. 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 техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений и соответствующего решения администрации Шапкинское сельского поселения, принятого в порядке, установленном статьей 18 настоящих Правил (при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом).

## **Статья 20. Разрешение на строительство**

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

2. В соответствии с областным законом от 07 июля 2014 года №45-оз "О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области":

1) к полномочиям комитета государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области относятся:

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых выданы органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона;

- принятие решений о внесении изменений в разрешения на строительство, в том числе выданные

органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона;

- продление срока действия разрешений на строительство, в том числе выданных органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона;

- принятие решений о прекращении действия разрешений на строительство, в том числе

разрешений, выданных органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона.

2) к полномочиям администрации Шапкинского сельское поселение относятся:

- выдача разрешений на строительство в случае строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых не подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- выдача разрешений на строительство в случае строительства, реконструкции автомобильных дорог поселения, а также частных автомобильных дорог, строительство или реконструкцию которых планируется осуществлять в границах поселения, в случае прокладки, переноса или переустройства инженерных коммуникаций в границах полосы отвода и в границах придорожных полос указанных автомобильных дорог, в случае строительства, реконструкции объектов дорожного сервиса, размещаемых в границах полосы отвода и в границах придорожных полос указанных автомобильных дорог, в случае строительства, реконструкции пересечений и примыканий, если разрешение на строительство автомобильной дороги, в отношении которой планируется осуществить пересечение или примыкание, выдано органом местного самоуправления поселения;

- выдача разрешений на строительство в случае строительства объектов капитального строительства, размещаемых на искусственном земельном участке, создаваемом (созданном) на водном объекте, находящемся на территории поселения;

- выдача разрешений на строительство в случае строительства объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием участками недр местного значения.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом настоящих Правил;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области (областной закон от 18 мая 2012 года №38-оз «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешений на строительство на территории Ленинградской области»).

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

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

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

7. Администрация Шапкинского сельского поселения имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

## **Статья 21. Осуществление строительства, реконструкции объекта капитального строительства**

1. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию объекта капитального строительства (далее – лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции 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.

3. Организация строительного производства должна обеспечивать целенаправленность всех организационных, технических и технологических решений на достижение конечного результата – ввода в действие объекта с необходимым качеством и в установленные сроки.

Строительство каждого объекта допускается осуществлять только на основе предварительно разработанных решений по организации строительства и технологии производства работ, которые должны быть приняты в проекте организации строительства и проектах производства работ. Состав и содержание проектных решений и документации в проекте организации строительства и проектах производства работ определяются в зависимости от вида строительства и сложности объекта строительства.

4. Строительство и реконструкцию существующих объектов капитального строительства следует осуществлять в соответствии с требованиями свода правил СП 48.13330.2011 «СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», утвержденного приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12. 2010 № 781.

5. Застройщик (заказчик) должен подготовить для строительства территорию строительной площадки, обеспечив своевременное начало работы, в том числе передать в пользование исполнителю работ необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечить переселение лиц и организаций, размещенных в подлежащих сносу зданиях, обеспечить подводу инженерных сетей, транспортирование грузов.

6. Застройщик (заказчик) должен обеспечить вынос на площадку геодезической разбивочной основы силами администрации Шапкинского сельского поселения или по ее поручению – специализированной организацией, принять ее по акту.

7. При подготовке к ведению строительно-монтажных работ на территории действующих производственных объектов администрация предприятия-застройщика и исполнитель работ назначают ответственного за оперативное руководство работами и определяют порядок согласованных действий. При этом определяют и согласовывают:

- объемы, технологическую последовательность, сроки выполнения строительно-монтажных работ, а также условия их совмещения с работой производственных цехов и участков реконструируемого предприятия;



- порядок оперативного руководства, включая действия строителей и эксплуатационников, при возникновении аварийных ситуаций;
- последовательность разборки конструкций, а также разборки или переноса инженерных сетей, места и условия подключения временных сетей водоснабжения, электроснабжения и др., места выполнения исполнительных съемок;
- порядок использования строителями услуг предприятия и его технических средств;
- условия организации комплектной и первоочередной поставки оборудования и материалов, перевозок, складирования грузов и передвижения строительной техники по территории предприятия, а также размещения временных зданий и сооружений и (или) использования для нужд строительства зданий, сооружений и помещений действующего производственного предприятия.

8. Мероприятия по закрытию улиц, ограничению движения транспорта, изменению движения общественного транспорта, предусмотренные стройгенпланом и согласованные при его разработке, перед началом работ окончательно согласовываются с Государственной инспекцией безопасности дорожного движения органов внутренних дел и учреждениями транспорта и связи администрации Шапкинского сельского поселения. После исчезновения необходимости в ограничениях указанные органы должны быть поставлены в известность.

9. Застройщик (заказчик) заблаговременно, но не позднее чем за 7 рабочих дней до начала работ на строительной площадке, направляет в соответствующий орган госархстройнадзора извещение о начале строительных работ, представив одновременно:

- копию разрешения на строительство, выданного в установленном порядке;
- копии лицензий на право выполнения исполнителями строительно-монтажных работ (в случае необходимости - также лицензию на выполнение функций заказчика) по данному типу объектов, а также копию сертификата на систему менеджмента качества исполнителя работ при ее наличии;
- проектную документацию (согласованную и утвержденную в установленном порядке) в объеме, достаточном для выполнения заявленного этапа строительства;
- решения по технике безопасности;
- копию стройгенплана, согласованного в установленном порядке;
- приказы застройщика или заказчика и подрядчика (при подрядном способе строительства), а также проектировщика при наличии авторского надзора о назначении на строительство объекта ответственных должностных лиц;
- копию документа о вынесении в натуру линий регулирования застройки и геодезической разбивочной основы;
- прошнурованный общий и специальные журналы работ.

При необходимости выполнения строительно-монтажных работ на территории действующих производственных объектов следует представлять также документы, предусмотренные п. 7 настоящей статьи.

10. До начала любых работ строительную площадку и опасные зоны работ за ее пределами ограждают в соответствии с требованиями нормативных документов.

При въезде на площадку устанавливают информационные щиты с указанием наименования объекта, названия застройщика (заказчика), исполнителя работ (подрядчика, генподрядчика), фамилии, должности и номеров телефонов ответственного производителя работ по объекту и представителя органа госархстройнадзора или администрации Шапкинского сельского поселения, курирующего строительство, сроков начала и окончания работ, схемы объекта.

Наименование и номер телефона исполнителя работ наносят также на щитах инвентарных ограждений мест работ вне стройплощадки, мобильных зданиях и сооружениях, крупногабаритных элементах оснастки, кабельных барабанах и т.п.

По требованию администрации Шапкинського сельского поселения строительная площадка может быть оборудована устройствами или бункерами для сбора мусора, а также пунктами очистки или мойки колес транспортных средств на выездах, а на линейных объектах – в местах, указанных администрацией Шапкинського сельского поселения.

При необходимости временного использования определенных территорий, не включенных в строительную площадку, для потребностей строительства, не представляющих опасности для населения и окружающей среды, режим использования, охраны (при необходимости) и уборки этих территорий определяется соглашением с владельцами этих территорий (для общественных территорий – с администрацией Шапкинського сельского поселения).

11. Исполнитель работ должен обеспечивать доступ на территорию стройплощадки и возводимого объекта представителям застройщика (заказчика), органам государственного контроля (надзора), авторского надзора и администрации Шапкинського сельского поселения, предоставлять им необходимую документацию.

12. В тех случаях, когда строительная площадка расположена на территории, подверженной воздействию неблагоприятных природных явлений и геологических процессов (сели, лавины, оползни, обвалы, заболоченность, подтопление и др.), до начала выполнения строительных работ по специальным проектам выполняют первоочередные мероприятия и работы по защите территории от указанных процессов.

13. Исполнитель работ обеспечивает безопасность работ для окружающей природной среды, при этом:

- обеспечивает уборку стройплощадки и прилегающей к ней пятиметровой зоны; мусор и снег должны вывозиться в установленные администрацией Шапкинського сельского поселения места и сроки;
- производство работ в охранных заповедных и санитарных зонах выполняет в соответствии со специальными правилами;
- не допускается несанкционированное сведение древесно-кустарниковой растительности;
- не допускается выпуск воды со строительной площадки без защиты от размыва поверхности;
- при буровых работах принимает меры по предотвращению разлива подземных вод;
- выполняет обезвреживание и организацию производственных и бытовых стоков;
- выполняет работы по мелиорации и изменению существующего рельефа только в соответствии с согласованной органами госнадзора и утвержденной проектной документацией.

В случае обнаружения в ходе работ объектов, имеющих историческую, культурную или иную ценность, исполнитель работ приостанавливает ведущиеся работы и извещает об обнаруженных объектах учреждения и органы, предусмотренные законодательством.

14. Временные здания и сооружения для нужд объекта строительства возводятся (устанавливаются) на строительной площадке специально для обеспечения строительства и после его окончания подлежат ликвидации.

Временные здания и сооружения, а также отдельные помещения в существующих зданиях и сооружениях, приспособленные к использованию для нужд строительства, должны соответствовать требованиям технических регламентов и действующих до их принятия строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, предъявляемым к бытовым, производственным, административным и жилым зданиям, сооружениям и помещениям.

15. При сносе зданий и сооружений в порядке подготовки строительной площадки к строительству должны выполняться требования безопасности труда в соответствии с действующей нормативной документацией.

При использовании для сноса взрывов, сжигания или иных потенциально опасных методов должно быть выставлено оцепление. О моменте взрыва, сжигания или обрушения

должны быть оповещены все лица, находящиеся на строительной площадке, а также юридические (физические) лица – владельцы прилегающих территорий.

16. Исполнитель обеспечивает складирование и хранение материалов и изделий в соответствии с требованиями стандартов и технических условий на эти материалы и изделия.

Если выявлены нарушения установленных правил складирования и хранения, исполнитель работ должен немедленно их устранить.

17. Работы, связанные с вскрытием поверхности в местах расположения действующих подземных коммуникаций и сооружений, должны производиться с соблюдением специальных правил, установленных министерствами и ведомствами, эксплуатирующими эти коммуникации, а также следующих дополнительных правил.

18. По мере готовности работ и конструкций, показатели качества которых влияют на безопасность объекта и подлежат оценке соответствия требованиям нормативных документов и стандартов, являющихся доказательной базой соблюдения требований технических регламентов, исполнитель работ не позднее чем за три рабочих дня извещает застройщика (заказчика), представителей органов государственного контроля (надзора) и авторского надзора о сроках выполнения соответствующей процедуры.

Выявленные такой процедурой недостатки должны быть устранены.

До устранения выявленных недостатков и оформления соответствующих актов выполнение последующих работ недопустимо.

19. При необходимости прекращения работ или их приостановки на срок более 6 месяцев выполняется консервация объекта (приведение объекта и территории объекта, использованной для строительства, в состояние, обеспечивающее прочность, устойчивость и сохранность основных конструкций и обеспечивающих безопасность объекта для населения и окружающей среды).

20. Производственный контроль качества строительства выполняется исполнителем работ и включает в себя:

- входной контроль проектной документации, предоставленной застройщиком (заказчиком);

- приемку вынесенной в натуру геодезической разбивочной основы;

- входной контроль применяемых материалов, изделий;

- операционный контроль в процессе выполнения и по завершении операций;

- оценку соответствия выполненных работ, результаты которых становятся недоступными для контроля после начала выполнения последующих работ.

21. В процессе строительства должна выполняться оценка выполненных работ, результаты которых влияют на безопасность объекта, но в соответствии с принятой технологией становятся недоступными для контроля после начала выполнения последующих работ, а также выполненных строительных конструкций и участков инженерных сетей, устранение дефектов которых, выявленных контролем, невозможно без разборки или повреждения последующих конструкций и участков инженерных сетей. В указанных контрольных процедурах могут участвовать представители соответствующих органов государственного надзора, авторского надзора, а также, при необходимости, независимые эксперты. Исполнитель работ в срок, не позднее, чем за три рабочих дня извещает остальных участников о сроках проведения указанных процедур.

22. Органы государственного контроля (надзора) выполняют оценку соответствия процесса строительства и возводимого объекта требованиям законодательства, технических регламентов, проектной и нормативной документации, назначенным из условия обеспечения безопасности объекта в процессе строительства и после ввода его в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством.

Органы государственного контроля (надзора) выполняют оценку соответствия процесса строительства конкретного объекта по получении от застройщика (заказчика) извещения о начале строительных работ.

23. Оценка соответствия зданий и сооружений обязательным требованиям безопасности как продукции, представляющей опасность для жизни, здоровья и имущества пользователей, окружающего населения, а также окружающей среды, и как продукции, производимой без испытаний типового образца в единственном экземпляре на месте эксплуатации и не достигающей окончательных функциональных характеристик до ввода в эксплуатацию, выполняется в формах:

- инспекционных проверок полноты, состава, своевременности, достоверности и документирования производственного контроля;
- инспекционных проверок полноты, состава, достоверности и документирования процедур освидетельствования осуществления скрытых работ, промежуточной приемки выполненных конструкций, сооружений, а также несущих конструкций зданий и сооружений в случаях, когда эти испытания предусмотрены проектной документацией.

24. Представители органов государственного контроля (надзора) по извещению исполнителя работ могут участвовать в соответствии со своими полномочиями в процедурах оценки соответствия результатов работ, скрываемых последующими работами, и отдельных конструкций.

25. При выявлении несоответствий органы государственного контроля (надзора) применяют санкции, предусмотренные действующим законодательством.

26. Административный контроль, осуществляемый за строительством в целях ограничения неблагоприятного воздействия строительно-монтажных работ на население и территорию в зоне влияния ведущегося строительства ведется администрацией Шапкинского сельского поселения или уполномоченными ими организациями (административными инспекциями и т.п.) в порядке, установленном действующим законодательством.

Надзор заключается в предварительном установлении условий ведения строительства (размеры ограждения стройплощадки, временной режим работ, удаление мусора, поддержание порядка на прилегающей территории и т.п.) и контроле соблюдения этих условий в ходе строительства. Ответственным перед администрацией Шапкинского сельского поселения является застройщик, если иное не установлено договорами.

27. Порядок проведения строительного контроля определены Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

## **Статья 22. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается комитетом государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области выдавшим разрешение на строительство объекта в соответствии с областным законом от 07 июля 2014 года №45-оз "О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области".

2. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, перечень необходимых для получения такого разрешения документов определены статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Уполномоченный орган в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, обеспечивает проверку наличия и

соответствия требованиям, оформленных и приложенных к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию документов, осмотр объекта капитального строительства, после чего выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

В случае если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта администрацией Шапкинского сельского поселения не проводится.

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

1) отсутствие документов, предусмотренных статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

5. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в пункте 4 настоящего раздела Правил оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных пунктом 4 статьи 18 настоящих Правил.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно сведений и копий документов, указанных в пункте 4 статьи 18 настоящих Правил, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Тосненского муниципального района Ленинградской области.

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

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

## **Глава 5. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **Статья 23. Назначение и виды документации по планировке территории**

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в границах населенных пунктов Шапкинского сельского поселения.

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

4. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;
- градостроительных планов земельных участков.

5.1. Проект планировки территории.

1). Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов местного значения.

2). Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании схемы территориального планирования Тосненского муниципального района Ленинградской области, Генерального плана Шапкинское сельское поселение, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Ленинградской области и на основании документов территориального планирования муниципальных образований Ленинградской области».

3). Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

4). Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов местного значения;

- положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

5). Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

б). Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- схему расположения элемента планировочной структуры;
- схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- схему границ территорий объектов культурного наследия;
- схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

7). Пояснительная записка, указанная в части 5 подпункта 5.1. настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- иных вопросов планировки территории.

8). Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

#### 5.2. Проекты межевания территорий.

1). Подготовка проектов межевания территорий Шапкинского сельского поселения осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2). Подготовка проектов межевания застроенных территорий Шапкинского сельского поселения осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.

3). Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4). 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, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5). Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
  - границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
  - границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального или местного значения;
  - границы территорий объектов культурного наследия;
  - границы зон с особыми условиями использования территорий;
  - границы зон действия публичных сервитутов.
- б). В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

### 5.3. Градостроительные планы земельных участков.

- 1) Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.
- 2) Процедура подготовки градостроительного плана земельного участка, порядок его утверждения и выдачи на территории Шапкинского сельского поселения устанавливается соответствующим постановлением главы администрации Шапкинского сельского поселения.

## **Статья 24. Подготовка документации по планировке территории.**

1. Решение о подготовке документации по планировке территорий в границах населенных пунктов принимается постановлением главы администрации Шапкинского сельского поселения.
2. Администрация Шапкинского сельского поселения обеспечивает подготовку документации по планировке территории Шапкинского сельского поселения на основании схемы территориального планирования Тосненского муниципального района Ленинградской области, Генерального плана Шапкинского сельского поселения, настоящих Правил.
3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.
4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией Шапкинского сельского поселения самостоятельно, либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в пункте 5 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.
5. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.



6. В случае поступления в администрацию Шапкинское сельское поселение заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в пункте 5 настоящей статьи, администрация Шапкинское сельское поселение в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязаны принять решения о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

7. Администрация Шапкинское сельское поселение осуществляет проверку подготовленной на основании решения главы администрации Шапкинское сельское поселение документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в пунктах 2, 3 настоящей статьи, и в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимает решение о направлении такой документации главе Шапкинское сельское поселение на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

8. Особенности подготовки документации по планировке территории Шапкинское сельское поселение, разрабатываемой на основании решения главы администрации Шапкинское сельское поселение устанавливаются статьей 23 настоящих Правил.

9. Документация по планировке территории, представленная администрацией Шапкинское сельское поселение, утверждается в соответствии с областным законом от 07 июля 2014 года №45-оз "О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области".

10. Органы местного самоуправления Тосненского муниципального района Ленинградской области, органы местного самоуправления Шапкинское сельское поселение, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

## **Глава 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 25. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

Положение о проведении публичных слушаний на территории сельского поселения (далее - Положение) определяет порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам правовых актов органов местного самоуправления администрации сельского поселения, в том числе по внесению в них изменений. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Шапкинское сельское поселение», нормативными правовыми актами Шапкинское сельское поселение, настоящими Правилами.

1. Публичные слушания проводятся в целях:

- информирования общественности и органов местного самоуправления муниципального образования о фактах и существующих мнениях по обсуждаемой теме;
- выявления общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;
- осуществления связи-диалога органов местного самоуправления с общественностью муниципального образования;
- подготовки предложений и рекомендаций по обсуждаемому вопросу;

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

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

Участие в публичных слушаниях осуществляется исключительно на добровольной основе.

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

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

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

- а) Комиссия по землепользованию и застройке Шапкинского сельского поселения;
- б) орган администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности – в случаях, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

- а) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;
  - б) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Шапкинского сельского поселения в области градостроительной деятельности.
- Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о

назначении публичных слушаний.

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

## **Статья 26. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

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

2. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания проводятся по инициативе жителей, Собрания депутатов Шапкинское сельское поселение, Главы сельского поселения.

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

5. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Совета депутатов Шапкинское сельское поселение, назначаются Советом депутатов, а по инициативе Главы сельского поселения – Главой поселения.

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

- а) формулировка вопроса (наименование проекта муниципального правового акта), выносимого на публичные слушания;
- б) дата, время, место проведения публичных слушаний;
- в) инициатор проведения публичных слушаний;
- г) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

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

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

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

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

т.д.);

б) принимает письменные замечания и предложения (в том числе по участию в слушаниях должностных лиц, специалистов), поправки (если речь идет о муниципальных правовых актах), регистрирует их в специальном журнале; предложения об участии специалистов направляются в адрес комиссии не позднее 3-х дней до начала слушаний, чтобы обеспечить возможность их уведомления и ознакомления с необходимыми документами;

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

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

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

11. Все поступившие документы и изменения регистрируются в протоколе публичных слушаний или оформляются в виде приложений к нему. Протокол публикуется на официальном сайте Шапкинского сельского поселения и предъявляется для ознакомления любым заинтересованным лицам.

12. Результаты публичных слушаний оформляются заключением.

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

14. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

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

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

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

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

3) Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

## **Глава 7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА**

### **Статья 27. Основания для внесения изменений в Правила**

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- изменение законодательства Российской Федерации и Ленинградской области в части, касающейся Правил;
- несоответствие настоящих Правил схеме территориального планирования Тосненского муниципального района Ленинградской области, возникшее в результате внесения изменений в данную схему;
- несоответствие настоящих Правил Генеральному плану, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

### **Статья 28. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию по подготовке проекта Правил (далее – Комиссия):

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

2) органами исполнительной власти Ленинградской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

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

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию для подготовки заключения. Председатель Комиссии выносит поданные заявки с необходимым пакетом документов на рассмотрение Комиссии.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе Администрации.

5. Глава Администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию заявителям.

6. Глава Администрации направляет проект о внесении изменений в Правила в совет депутатов Шапкинского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Совет депутатов Шапкинского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может направить его главе Администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний или на утверждение в соответствии с областным законом от 07 июля 2014 года №45-оз "О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области".

8. Изменения, внесенные в Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Шапкинского сельского поселения, а также размещаются на официальном сайте Шапкинского сельского поселения в сети «Интернет».

9. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил и о внесении в них изменений в судебном порядке.

10. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области вправе оспорить решение об утверждении Правил и решение о внесении в них изменений, в случае несоответствия указанных Правил законодательству Российской Федерации, а также документам территориального планирования, утвержденным до утверждения Правил.

## **Глава 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

### **Статья 29. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, административную, имущественную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Законами Ленинградской области.

## **Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.**

### **КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

## **Глава 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **Статья 30. Карта градостроительного зонирования Шапкинское сельского поселения**

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из двух частей:

Карта градостроительного зонирования;

Карта границ зон с особыми условиями использования территорий и границ территорий объектов культурного наследия.

#### **Карта градостроительного зонирования**

Карта градостроительного зонирования подготавливается применительно к территории населенных пунктов Шапкинское сельского поселения.

Границы территориальных зон установлены по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов,
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода линий коммуникаций;
- границам населенных пунктов;
- линиям естественных рубежей;
- иным линиям и границам.

Состав Карт градостроительного зонирования настоящих Правил:

- Правила землепользования застройки пос.Шапки. Карта градостроительного зонирования. М 1:7000;
- Правила землепользования застройки пос.Шапки. Карта зон с особыми условиями использования территории. М 1:7000;
- Правила землепользования застройки дер.Белоголово. Карта градостроительного зонирования. М 1:5000;
- Правила землепользования застройки дер.Ерзуново. Карта градостроительного зонирования. М 1:4000;
- Правила землепользования застройки дер.Ерзуново. Карта зон с особыми условиями использования территории. М 1:4000
- Правила землепользования застройки дер.Надино. Карта градостроительного зонирования. М 1:4000;
- Правила землепользования застройки дер.Надино. Карта зон с особыми условиями использования территории. М 1:4000
- Правила землепользования застройки дер.Сиголово. Карта градостроительного зонирования. М 1:5000;
- Правила землепользования застройки дер.Сиголово. Карта зон с особыми условиями использования территории. М 1:5000;
- Правила землепользования застройки дер.Староселье. Карта градостроительного зонирования. М 1:4000;

- Правила землепользования застройки дер.Староселье. Карта зон с особыми условиями использования территории. М 1:4000;

3. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется Комиссией.

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

### Статья 31. Виды территориальных зон

На карте градостроительного зонирования Шапкинского сельского поселения виды территориальных зон установлены по следующим принципам:

Обозначение территориальных зон	Наименование территориальных зон
<b>I. Территориальные зоны, включающие существующие земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах населённого пункта</b>	
<b><i>Общественно-деловые зоны</i></b>	
ОД-1	Зона многофункциональных, административно-деловых и социальных объектов
ОД-2	Зона объектов религиозного назначения
ОД-3	Зона спортивных объектов
<b><i>Жилые зоны</i></b>	
Ж-1	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой до 3-х этажей
Ж-2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
<b><i>Зона специальных объектов</i></b>	
С-1	Зона кладбищ
<b><i>Производственно-коммунальные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур</i></b>	
П-1	Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности
И-1	Зона водозаборных сооружений



Т-1	Зона объектов транспортной инфраструктуры
<i><b>Природно-рекреационные зоны</b></i>	
Р-1	Зона озеленения общего пользования
Р-2	Зона объектов рекреационного назначения
Р-3	Зона пляжных комплексов
Р-4	Зона объектов культурного наследия
<i><b>Зоны сельскохозяйственного использования</b></i>	
СХ-1	Зона крестьянских (фермерских) хозяйств
СХ-4	Зона сельскохозяйственного использования

## **Глава 10. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **Статья 32. Общие сведения об ограничении использования земельных участков и иных объектов недвижимости в составе градостроительных регламентов**

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости в составе градостроительных регламентов устанавливаются посредством выделения зон с особыми условиями использования территорий. На основании Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со следующими требованиями:

1) требования к определению границ указанных зон и ограничения использования земельных участков, территорий в пределах таких зон устанавливаются непосредственно федеральными законами, либо постановлениями Правительства Российской Федерации, либо опосредованно – на основании соответствующих проектов, подготовленных в соответствии с федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации;

2) требование относительно того, что указанные зоны устанавливаются либо федеральными законами, либо постановлениями Правительства Российской Федерации прямо соотносится с нормами Федерального закона «О техническом регулировании». Установление зон с особыми условиями использования территорий в случаях обеспечения безопасности жизнедеятельности должно происходить на основании технических регламентов, принимаемых в форме федерального закона (федеральных законов);

3) до принятия технических регламентов в сфере безопасности действует норма части 1 статьи 6 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», согласно которой: «До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия документации по планировке территорий, проектной документации, а также результатов инженерных изысканий, работ, выполняемых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, и объектов капитального строительства, построенных, реконструированных, отремонтированных, требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации»;

4) границы зон с особыми условиями использования территории поселка Шапки Шапкинского сельского поселения устанавливаются в документах территориального планирования – схемах территориального планирования Российской Федерации, схемах территориального планирования Ленинградской области, схемах территориального планирования Тосненского муниципального района Ленинградской области, Генеральном плане Шапкинского сельского поселения;

5) в силу того, что зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, органы местного самоуправления Шапкинского сельского поселения не правомочны утверждать границы и ограничения использования земельных участков и территорий в пределах таких зон, но обязаны отражать указанные границы и ограничения:

- в Генеральном плане путём отображения соответствующих границ и ограничений (используя для этого нормы федеральных законов – технических регламентов, а до их принятия – соответствующие нормативные технические документы или соответствующие проекты, утверждённые в установленном порядке);

- в Правилах, транслируя соответствующие границы и ограничения из Генерального плана.

Таким образом, в общем случае, ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, устанавливаемые посредством определения границ зон с особыми условиями использования территорий, в Правилах непосредственно не определяются, а отображаются в таких Правилах, транслируются в Правила из Генерального плана, из документов территориального планирования других уровней, иных документов.

### **Статья 33. Перечень ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Правилами в составе градостроительных регламентов устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости:

1) ограничения использования земельных участков в охранных коридорах инженерных коммуникаций. Устанавливаются в целях обеспечения сохранности и создания нормальных условий эксплуатации линейных объектов инженерных коммуникаций - устанавливаются охранные коридоры, в которых использование земельных участков регулируется существующей нормативно-технической документацией;

2) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия (в том числе планируемых). Устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон. Устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной деятельности и иной деятельности, установленными Водным кодексом Российской Федерации;

4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны водозаборов и водозаборных скважин. Устанавливаются в целях охраны от загрязнения районов водопользования и обеспечения безопасности их использования. В целях охраны от загрязнения районов водопользования и обеспечения безопасности их использования для рекреационных, лечебно-оздоровительных, хозяйственно-питьевых нужд населения действующим законодательством о водопользовании и

санитарными нормами и правилами устанавливаются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны водных объектов;

5) 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. 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 о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

При разработке Правил принято решение отобразить ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на 2 картах.

Такой подход возможен в соответствии с частью 5 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой:

«На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах»

На одной карте отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, связанные с объектами культурного наследия и особо охраняемые природные территории и ландшафты, а на другой карте отображены границы санитарно-защитные, охранные, водоохранные и иные зоны.

#### **Статья 34. Границы зон с особыми условиями использования территорий: охранные (технические) коридоры инженерных коммуникация, санитарно-защитные зоны**

1. На карте отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- охранные (технические) коридоры существующих инженерных коммуникаций (ЛЭП, газопроводов, водовода, канализационного коллектора), установленные Генеральным планом;
- охранные коридоры проектируемых инженерных коммуникаций, установленные Генеральным планом;

- санитарно-защитные зоны от промышленных объектов, производственно-складских объектов, жилищно-коммунальных объектов, объектов транспортной и инженерной инфраструктур, кладбищ, которые не предлагается сокращать в соответствии с проектом генерального плана Шапкинского сельского поселения, установленные в соответствии с размерами, предусмотренными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

- в соответствии с Федеральным законом «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вдоль автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населённых пунктов, устанавливаются придорожные полосы. Размер придорожной полосы устанавливается в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития.

Информация об отображаемых ограничениях использования земельных участков берётся со схем, выполненных в составе проекта генерального плана Шапкинского сельского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области.

2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных и охранных зон, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными частью III настоящих Правил, и с учётом ограничений, предусмотренных настоящими Правилами.

### **Статья 35. Границы зон с особыми условиями использования территорий: водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы**

1. На карте отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- водоохранные зон, установленных в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

- прибрежных защитных полос, установленных в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос, приведённой в статье 41 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными частью III настоящих Правил, и с учётом ограничений, предусмотренных настоящими Правилами.

### **Статья 36. Границы зон с особыми условиями использования территорий, связанные с объектами культурного наследия**

1. На карте отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, связанных с объектами культурного наследия.

2. Границы зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

3. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий, градостроительными регламентами, установленными частью III настоящих Правил и с учётом ограничений, предусмотренных настоящими Правилами.

## Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Глава 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Территориальные зоны, включающие существующие земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах населённых пунктов Шапкинского сельского поселения: пос.Шапки, дер.Белоголово, дер.Ерзуново, дер.Надино, дер.Сиголово, дер.Староселье**

#### Статья 37. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон

##### **ОД-1. Градостроительные регламенты зоны многофункциональных, административно-деловых и социальных объектов**

Зона многофункциональных и административно-деловых объектов ОД-1 установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства: многофункциональных комплексов, отдельно стоящих, встроенных, пристроенных объектов административного, делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения федерального, регионального и местного значения.

##### **ОД-1 Зона многофункциональных, административно-деловых и социальных объектов**

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями

Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.
Рынки	- размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: - размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний;
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и

	просвещению)
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека
Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, клубов, боулинга, аттракционов и игровых площадок;
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)

Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение гаражей и подсобных сооружений
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений

Учреждения и предприятия обслуживания населения необходимо размещать с учетом численности обслуживаемого населения и общей градостроительной ситуации, включая близость других объектов обслуживания и организацию транспортных связей, предусматривая, формирование общественных центров, в увязке с сетью улиц, дорог и пешеходных путей.

Для инвалидов необходимо обеспечивать возможность подъезда, в том числе на инвалидных колясках, к общественным зданиям и сооружениям.

Потребности населения в обслуживании должны обеспечиваться как посредством нового строительства, так и реконструкции существующего фонда, особенно в сельской местности.

В многофункциональных зонах, предназначенных для формирования системы общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков, преимущественно размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты сельского значения, жилые здания с необходимыми учреждениями обслуживания, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков (не более 1,0 га) и устройства санитарно-защитных разрывов.

### **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

#### **Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.**

Минимальная площадь земельного участка – устанавливается проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

Предельные размеры земельных участков зданий общественного назначения - **площадь до 3000 кв. м**

Предельные параметры объектов общественного назначения, расположенных на участке индивидуального жилого дома или участке малоэтажной застройки усадебного типа: **общая площадь помещений – до 150 кв. м**

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**



Предельные размеры многофункциональных и административно-деловых центров, а также зданий общественного назначения: площадь застройки – до **8000 кв.м**;

Размещение зданий общественного и многофункционального назначения с **ориентацией главного фасада на публичное место**;

Исключение размещения наружной рекламы, не являющейся социальной рекламой, на земельных участках, зданиях, сооружениях, расположенных вдоль автодороги в границах населённых пунктов.

Максимальный процент застройки земельного участка составляет **не более 60 %** (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды).

Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- объекты капитального строительства должны отстоять от красной линии улиц в соответствии с проектом планировки, **но не менее чем на 5.0 м**.

- минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется документацией по планировке территории, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (**но не менее 3.0 м**).

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами), расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

Тип здания, его предельная высота и предельная этажность в зоне (ОД-1) определяются документацией по планировке территории (проект планировки) с учетом архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию общественно-деловой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

В пределах земельного участка, отведенного для общественного центра, должна быть предусмотрена общая стоянка транспортных средств в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Земельные участки объектов общественно-делового назначения могут быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – **2,0 м**. Конструкция забора должна быть «прозрачная» с возможностью обзора участка.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **Инженерное обеспечение**

Общественная застройка в зоне (ОД-1) должна быть обеспечена централизованными системами отопления и/или теплогазоснабжения, хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре, а также часофикации и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

#### **Особенности использования объектов капитального строительства.**

Объекты капитального строительства, возведенные до 1 марта 2013 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального

строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, настоящих Правилах. При этом применению подлежат более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.

### **Статья 38. Градостроительные регламенты зоны объектов обслуживания**

Зоны объектов обслуживания установлены для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них отдельно стоящих объектов здравоохранения, религиозного назначения, объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских центров, объектов дополнительного образования, спортивных и физкультурно-оздоровительных сооружений.

#### **ОД-2. Градостроительные регламенты зоны объектов религиозного назначения**

Зона объектов религиозного назначения ОД-2 установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства культового назначения, а также сопутствующих им объектов.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Ритуальная деятельность	Размещение соответствующих культовых сооружений
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей

### **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – устанавливается проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории в соответствии с действующими Федеральными и Региональными нормативами.

### **ОД-3. Градостроительные регламенты зоны спортивных объектов**

Зона спортивных и физкультурно-оздоровительных сооружений ОД-3 установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства капитального строительства: универсальных, специализированных спортивных объектов, физкультурно-оздоровительных сооружений и комплексов, а также объектов обслуживающей и вспомогательной инфраструктуры.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них

Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей

### **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

#### **Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:**

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – устанавливается проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории в соответствии с действующими Федеральными и Региональными нормативами.

#### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Федеральными и Региональными нормативами.

Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- объекты капитального строительства должны отстоять от красной линии улиц в соответствии с проектом планировки, **но не менее чем на 5.0 м.**

- минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется документацией по планировке территории, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (**но не менее 3.0 м**).

Тип здания, его предельная высота и предельное количество этажей в зоне (ОД-3), определяются документацией по планировке территории (проект планировки) с учетом социально-демографических, архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию общественно-деловой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной Безопасности.

Минимальные расстояния между зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

В пределах земельного участка следует предусматривать общую стоянку транспортных средств, в соответствии с Региональными нормативами.

Земельные участки объектов общественно-делового назначения могут быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – **2,0 м**. Конструкция забора должна быть «прозрачная» с возможностью обзора участка.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **Инженерное обеспечение.**

Общественная застройка населенных пунктов в зоне (ОД-3) должна быть обеспечена централизованными системами отопления и/или теплогоснабжения, хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

#### **Особенности использования объектов капитального строительства.**

Объекты капитального строительства, возведенные до 1 марта 2013 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны

охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, настоящих Правилах. При этом применению подлежат более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.

## Статья 39. Градостроительные регламенты жилых зон

### **Ж-1. Градостроительные регламенты зоны застройки многоквартирными жилыми домами высотой до 3-х этажей**

Зона застройки Ж-1 многоквартирными жилыми домами высотой до 3-х этажей установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства: малоэтажных многоквартирных жилых домов, жилых комплексов переменной этажности, а также объектов повседневного обслуживания населения.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 3 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома
Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;</li> <li>- размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам</li> </ul>
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)

Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний;
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку
Рынки	- размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной

	или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; - размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий

### **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

*При застройке и разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории населенного пункта, необходимо обеспечивать совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для населенного пункта в целом.*

Планировочная организация земельных участков в зоне (Ж-1) формируется:

- на основании документации по планировке территории
- в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

Планировочная организация территории должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

#### **Предельные размеры земельных участков:**

Минимальная и максимальная площадь земельного участка устанавливается проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории с учетом Законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

#### **Предельные параметры разрешенного строительства:**

Размещение жилых домов, зданий общественного и многофункционального назначения, расположенных вдоль уличного фронта квартала, **с ориентацией главного фасада на публичное место.**

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в документации по планировке территории и проектной документацией, но не превышает – 12 метров в коньке крыши. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются на первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и количество парковочных мест согласно действующих норм для автостоянок временного хранения автотранспорта.



Предельные параметры встроенных, пристроенных объектов общественного назначения, расположенных в многоквартирных жилых домах: общая площадь помещений – до 150 кв.м;

Площадь озеленения земельного участка должна составлять, не менее 25% площади участка. В площадь участков озелененной территории включаются пешеходные дорожки.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

Общая площадь территории занятой площадками для отдыха, для игр детей, занятия физкультурой и т.п. должна быть не менее 10 % общей площади участка.

Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок различного назначения определяются проектом планировки в соответствии с действующими федеральными нормами.

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, а для занятий физкультурой при условии формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса населенного пункта для школьников и населения.

Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- объекты капитального строительства должны отстоять от красной линии улиц в соответствии с проектом планировки, но не менее чем на 5.0 м.

- минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется проектом планировки, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (но не менее 3.0 м).

Тип здания, высота и этажность в зоне (Ж-1) определяются документацией по планировке территории и проектной документацией в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – 2,0 м. Допустимо предусматривать ограждение земельных участков жилой застройки прозрачным ограждением.

Необходимо предусмотреть свободный доступ на территорию земельного участка. Исключением являются участки для индивидуального жилищного строительства.

В зоне (Ж-1) необходимо предусматривать обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка в соответствии с федеральными и региональными нормами.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **Инженерное обеспечение.**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне (Ж-1) должны быть обеспечены централизованными системами хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогаснабжения.

### **Особенности использования объектов капитального строительства.**

Объекты капитального строительства, возведенные до 1 марта 2013 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими. Противопожарными правилами (нормативами/регламентами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и/или регистрации только после выполнения всех строительномонтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

### **Ж-2. Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки Ж-2 индивидуальными жилыми домами установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства: индивидуальных жилых, а также объектов повседневного обслуживания населения.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Для индивидуального жилищного строительства	размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чет три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования(жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и

	ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений
Социальное обслуживание	- размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; - размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных

	стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей
Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний;
Рынки	- размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; - размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- Планировочная организация земельных участков в зоне (Ж-2) формируются:
- на основании документации по планировке территории
  - в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

<b>Площадь земельного участка отдельно стоящего односемейного жилого дома</b>	
Максимальная	3000 кв.м
Минимальная	600 кв.м
Для существующей застройки	С учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав
<b>Этажность с учетом допусков по рельефу основных строений (включая мансардный этаж)</b>	
Максимальная	Для жилых домов - 3 надземных этажа
Минимальная	Не нормируется
<b>Процент застройки</b>	Не более 40%
<b>Отступ от красных линий</b>	
Максимальный	Устанавливается утвержденным проектом планировки
Минимальный	5 м - от дома до красной линии улиц 3 м - от дома до красной линии проездов
<b>Максимальная высота оград</b>	
вдоль улиц	2,0 м
между соседними участками	2,0 м (при условии устройства проветриваемого ограждения) 1,7 м (сплошные – по согласованию со смежными землепользователями)
<b>Ширина проездов</b>	Устанавливается утвержденным проектом планировки
<b>Минимальное расстояние</b>	
от дома до границы соседнего участка	3 м
от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка	4 м Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований
от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка	3 м Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований

Размещение жилых домов, зданий общественного и многофункционального назначения, расположенных вдоль уличного фронта квартала, **с ориентацией главного фасада на публичное место.**

Предельная площадь земельных участков зданий общественного назначения: **до 3000 кв.м.**

Размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений **вне зоны видимости с территориями публичных пространств.**

Предельные параметры зданий общественного и многофункционального назначения, многоквартирных жилых домов, расположенных вдоль уличного фронта квартала:

- высота – **до 9 м в коньке крыши;**

- длина – **до 40 м;**

- площадь застройки – **до 40%.**

Предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений: **до 5 м в коньке крыши;**

Предельные параметры встроенных, пристроенных объектов общественного назначения, расположенных в многоквартирных жилых домах: общая площадь помещений – **до 100 кв.м;**

Предельные параметры объектов общественного назначения, расположенных на участке индивидуального жилого дома: общая площадь помещений – **до 50 кв.м;**

Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – 2,0 м. Допустимо предусматривать ограждение земельных участков жилой застройки прозрачным ограждением.

Тип здания, его высота и этажность в зоне (Ж-2) определяются в каждом случае индивидуально в соответствии с социально-демографическими, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

При этом максимальная высота здания, составляет **не более 12,0 м (с учетом рельефа).**

Минимальные расстояния между строениями, сооружениями, зданиями (различного типа, вида и назначения), расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии подготовки документации по планировке территории).

На территории сложившейся застройки, в условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях нормируемую инсоляцию территории и помещений допускается сокращать **до 2,5 часов.**

В зоне (Ж-2) необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств, в границах отведенного под застройку участка.

#### **Инженерное обеспечение.**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне индивидуальной жилой застройки (Ж-2) должны быть обеспечены централизованными системами водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

Для индивидуальных жилых, а также в блокированной застройке при отсутствии централизованной системы бытовой канализации, допускается предусматривать устройство локальных очистных сооружений при этом:

- расстояние до стен соседних домов необходимо принимать в зависимости от объема стоков, **но не менее 15.0 м,**

- расстояние до стен собственных домов допускается сокращать **до 8.0-10.0 м**

Для индивидуальных жилых домов, а также в блокированной застройке допускается предусматривать устройство индивидуального подземного источника водоснабжения (шахтный или трубчатый колодец, индивидуальная скважина и т.п.) при этом необходимо учитывать режим I, II, III пояса зоны санитарной охраны в соответствии с Федеральными и данными Правилами.

В условиях децентрализованного водоснабжения локальные системы канализации

должны быть удалены от колодцев, скважин, каптожей родников на расстояние **не менее 50.0 м.**

Для индивидуальных жилых домов, а также в блокированной застройке при отсутствии централизованной системы теплогасоснабжения, допускается предусматривать децентрализованные – от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

#### **Особенности использования объектов капитального строительства.**

Объекты капитального строительства, возведенные до 1 марта 2013 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими. Противопожарными правилами (нормативами/регламентами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и/или регистрации только после выполнения всех строительномонтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, настоящих Правилах. При этом применению подлежат более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.

## **Статья 40. Градостроительные регламенты зон специального назначения**

### **С-1. Градостроительные регламенты зоны кладбищ**

Зона кладбищ С-1 установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства, необходимых для функционирования кладбищ и других объектов захоронения, а также объектов обслуживающей и вспомогательной инфраструктуры.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные параметры земельных участков:**

Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий и сооружений принимать в соответствии с Региональными нормативами.

Минимальные отступы от границ земельных участков принимаются в соответствии с СанПиН.

**Предельные параметры объектов капитального строительства:**

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Региональными нормативами.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства, расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящих



Правилах. При этом применению подлежат более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.

## Статья 41. Градостроительные регламенты производственных зон, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

### П-1. Градостроительные регламенты зоны производственно-коммунальных объектов V класса опасности

Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности П-1 установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства производственного и коммунально-складского назначения V класса опасности, а также объектов вспомогательной и обслуживающей инфраструктуры.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
1. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)
2. Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
<b>3. Предпринимательство</b>	<b>Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Включает в себя содержание видов разрешенного использования № 3.1-3.3.</b>
3.1. Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями
3.2. Рынки	- размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м:

	- размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
3.3. Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей
<b>4. Производственная деятельность</b>	<b>Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Включает в себя содержание видов разрешенного использования № 4.1-4.6</b>
4.1. Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности (V класса санитарной опасности по классификации СанПиН)
4.2. Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий (V класса санитарной опасности по классификации СанПиН)
4.3. Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия (V класса санитарной опасности по классификации СанПиН)
4.4. Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции (V класса санитарной опасности по классификации СанПиН)
4.5. Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиотелефонии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания
4.6. Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов (V класса санитарной опасности по классификации

	СанПиН)
<b>5. Транспорт</b>	<b>Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Включает в себя содержание видов разрешенного использования № 5.1, 5.2</b>
5.1. Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
5.2. Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
<b>6. Коммунальное обслуживание</b>	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
1. Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
2. Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека
3. Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства указаны в регламенте к зоне П-1.

### **Т-1. Градостроительные регламенты зоны объектов транспортной инфраструктуры**

Зона объектов транспортной инфраструктуры установлена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства связанных с обслуживанием инфраструктуры транспорта – автомобильного, железнодорожного, а также объектов вспомогательной и обслуживающей инфраструктуры.

Зона Т-1 устанавливается на территории пос.Шапки.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны,

	являющихся частями производственных зданий
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-1 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т-1 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 52 настоящих Правил.

### **И-1. Градостроительные регламенты зоны водозаборных сооружений**

Зона водозаборных сооружений И-1 установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства, необходимых для эксплуатации водозаборных сооружений и размещения специальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций,

	водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники)
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  
Предельные параметры земельных участков:**

Минимальная и максимальная площадь земельного участка устанавливаются Федеральными и Региональными законами и нормативами.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными правилами и действующими регламентами.

Земельные участки объектов в зоне И-1 огораживаются в рамках действующего законодательства.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими Федеральными и Региональными нормативами.

**Инженерное обеспечение.**

Для комплексов зданий и сооружений следует предусматривать общее энергетическое снабжение, водопровод, канализацию, отопление, связь, ремонтную базу и пр. При этом

следует учитывать возможность кооперирования с близко расположенными предприятиями в части организации общественного питания, медицинского обслуживания, пожарной охраны, благоустройства прилегающих территорий.

### **Особенности использования земельных участков, объектов капитального строительства и прилегающей территории.**

Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселения должно соответствовать требованиям охраны окружающей среды и противопожарным требованиям.

Для предотвращения неблагоприятных воздействий при эксплуатации объектов инженерных коммуникаций устанавливаются санитарно-защитные зоны и минимальные расстояния от этих объектов до границ территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Режим застройки в указанных зонах определен федеральными нормативами (САНПИН, СП и др.).

В целях обеспечения нормальной эксплуатации и исключения возможности повреждения объектов инженерной инфраструктуры, сооружений **устанавливаются охранные зоны и минимальные расстояния.**

Режим и особые условия использования территории в указанных зонах, определены строительными нормами и правилами, и иными Федеральными нормативами (технические регламенты, СП, положения, правила и др.).

Территории в границах отвода сооружений, коммуникаций, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков принимаются в соответствии с Федеральными и Региональными нормативами.

Охранная и/или санитарно – защитная полоса, зона считается установленной с момента возникновения объектов инженерной (объекты электросетевого хозяйства, газораспределительные сети, водоводы, кабели связи и др.).

Отвод земель для объектов инженерной инфраструктуры и охранных зон осуществляется на основании материалов по межеванию границ. Сведения о границах и объектах вносятся в документы государственного кадастрового учета и подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Строительство объектов в зонах И-1 следует осуществлять на основании документации по планировке территории и проектов, разработанных в соответствии с действующими Федеральными правилами, техническими регламентами и иными нормативами проектирования.

Законченные строительством объекты в зонах И-1 подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в соответствии с ТУ (в объеме, необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения), а также после устранения неполадок.

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, положениями, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации,

технических регламентах, настоящих Правилах. При этом применению подлежат более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.

## Статья 42. Градостроительные регламенты природно-рекреационных зон

### Р-1. Градостроительные регламенты зоны озеленения общего пользования

Зона озеленения общего пользования Р-1 установлена для обеспечения правовых условий формирования и развития открытых озеленённых насаждений активного рекреационного использования, предназначенных для сохранения и организации поселковых ландшафтно-пешеходных зон, лесопарковых массивов, водоёмов, пляжей, скверов, бульваров, пешеходных аллей, озеленения улиц.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культуры, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
Спорт	Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома)
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Культурное развитие	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных



	залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, клубов, боулинга, аттракционов и игровых площадок;
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом (автодромы, мотодромы, трамплины).

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.**

Минимальная площадь земельного участка – устанавливается проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории в соответствии с действующими Федеральными и Региональными нормами.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Предельные параметры объектов общественного назначения: площадь застройки – до 200 кв.м;

Предельные параметры объектов спортивно-оздоровительного назначения: площадь застройки – до 1000 кв.м;

Предельные параметры открытых плоскостных сооружений, открытых спортивных площадок: общая площадь – до 2000 кв.м;

Предельные параметры мемориальных комплексов: общая площадь – до 500 кв.м;

Минимальные расстояния между зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами), расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

Тип здания, его предельная высота и предельное количество этажей в зоне (Р-1) определяются документацией по планировке территории (проект планировки) с учетом архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию рекреационных объектов, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

В пределах земельного участка, отведенного для объекта, должна быть предусмотрена общая стоянка транспортных средств, в соответствии с Региональными нормативами.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

**Инженерное обеспечение**

Общественная застройка в зоне (Р-1) должна быть обеспечена централизованными системами отопления и/или теплогасоснабжения, хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре, а также часофикации и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

#### **Особенности использования объектов капитального строительства.**

Объекты капитального строительства, возведенные до 1 марта 2013 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, настоящих Правилах. При этом применению подлежат более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.

## **Р-2. Градостроительные регламенты зоны объектов рекреационного назначения**

Зона объектов рекреационного назначения Р-2 установлена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства: объектов рекреационно-оздоровительного, спортивно-оздоровительного назначения, универсальных спортивно-зрелищных объектов, а также объектов обслуживающей инфраструктуры.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культуры, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
Спорт	Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)
Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений, размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий

## **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

### **Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.**

Минимальная площадь земельного участка – устанавливается проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории в соответствии с действующими Федеральными и Региональными нормами.

### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Коэффициент застройки земельных участков объектов рекреационно-оздоровительного, спортивно-оздоровительного назначения: **до 40%**.

Минимальные расстояния между зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами), расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

Тип здания, его предельная высота и предельное количество этажей в зоне (Р-2) определяются документацией по планировке территории (проект планировки) с учетом архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию рекреационных объектов, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

В пределах земельного участка, отведенного для объекта, должна быть предусмотрена общая стоянка транспортных средств, в соответствии с Региональными нормативами.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

### **Инженерное обеспечение**

Общественная застройка в зоне (Р-2) должна быть обеспечена централизованными системами отопления и/или теплогоснабжения, хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре, а также часофикации и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

### **Особенности использования объектов капитального строительства.**

Объекты капитального строительства, возведенные до 1 марта 2013 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для

выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, настоящих Правилах. При этом применению подлежат более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.

### **Р-3. Градостроительные регламенты зоны пляжных комплексов**

Зона пляжных комплексов Р-3 установлена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков для сохранения прибрежных территорий, представляющих ценность для отдыха на открытом воздухе.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культуры, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования или (по согласованию) в границах муниципального округа.

### **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Иные параметры не устанавливаются.

### **Инженерное обеспечение**

Общественная застройка в зоне (Р-3) должна быть обеспечена централизованными системами электроснабжения, электрического освещения, а также предусмотренными законодательством, коммуникациями.

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, настоящих Правилах. При этом применению подлежат более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.

### **Р-4. Градостроительные регламенты зоны объектов культурного наследия**

Зона объектов культурного наследия Р-4 установлена для обеспечения правовых условий сохранения и охраны территорий объектов культурного наследия.

Зона Р-4 устанавливается на территории пос. Шапки.

Основные разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования и условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-4 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 56 настоящих Правил.

## Статья 43. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования

### СХ-1. Градостроительные регламенты зоны крестьянских (фермерских) хозяйств

Зона крестьянских (фермерских) хозяйств СХ-1 установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства, а также объектов, обслуживающей инфраструктуры.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;  размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства

Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции

### **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

#### **Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.**

Минимальная площадь земельного участка объектов для ведения сельского (фермерского) хозяйства, объектов сельскохозяйственного производства – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а устанавливаются Федеральными законами и региональными нормативами.

Предельная площадь земельных участков: до 10 га;

Минимальные и максимальные размеры земельных участков устанавливаются, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (ст.33 п.1), Законом Ленинградской области для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, для садоводства, огородничества, дачного строительства.

В соответствии с Законом Ленинградской области от 28.05.2003 № 3/59-П «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Ленинградской области»:

Минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения:

1. крестьянского (фермерского) хозяйства – 0,06 га
2. садоводства – 0,56 га
3. огородничества - от 0,01 га
4. дачного строительства - 0,05 га

Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения:

1. крестьянского (фермерского) хозяйства составляют - 40 га
2. садоводства – 0, 12 га
3. огородничества - 0, 10 га
4. дачного строительства - 0, 20 га

В целях налогообложения предельными размерами земельных участков, ранее предоставленных гражданам в пожизненное наследуемое владение, являются:

- для ведения садоводства - 0,12 га;
- для ведения животноводства - 0,20 га;
- для ведения дачного строительства - 0,12 га.



На огородных участках, как правило, допускается возводить хозяйственные постройки и сооружения временного использования.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены действующими нормативно-правовыми документами.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений вне зоны видимости с территориями публичных пространств;

Предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений: до 7 м в коньке крыши;

**Инженерное обеспечение.**

Застройка населенных пунктов в зоне (СХ-1) должна быть обеспечена централизованными системами инженерных коммуникаций в установленном законом объеме.

**Особенности использования земельных участков, объектов капитального строительства и прилегающей территории.**

При организации сельскохозяйственного производства необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния сельскохозяйственных комплексов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений. Меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха должны соответствовать с учетом требований действующих федеральных и региональных норм и правил, санитарных норм, а также требованиям по охране окружающей среды.

Расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, настоящих Правилах. При этом применению подлежат более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.

#### **СХ-4. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования СХ-4 установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства, а также объектов обслуживающей инфраструктуры.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;  размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства

Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции

### **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

#### **Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.**

Минимальная площадь земельного участка объектов сельскохозяйственного производства – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а устанавливаются Федеральными законами и региональными нормативами.

#### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Размещение жилых домов, зданий общественного и многофункционального назначения, расположенных вдоль уличного фронта квартала, с ориентацией главного фасада на публичное место;

Предельный отступ размещения зданий от красной линии: не более 6 м;

Предельная площадь земельных участков жилых домов: 250-5000 кв.м;

Предельные параметры зданий общественного и многофункционального назначения, многоквартирных жилых домов, расположенных вдоль уличного фронта квартала: высота – до 9 м в коньке крыши, длина – до 40 м, площадь застройки – до 600 кв.м;

Размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений вне зоны видимости с территорией публичных пространств;

Предельная высота хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений: до 5 м в коньке крыши;

Предельные параметры встроенных, пристроенных объектов общественного назначения, расположенных в многоквартирных жилых домах: общая площадь помещений – до 150 кв.м;

Предельные параметры объектов общественного назначения, расположенных на участке жилого дома усадебной застройки: общая площадь помещений – до 50 кв.м;

#### **Инженерное обеспечение.**

Застройка населенных пунктов в зоне (СХ-4) должна быть обеспечена централизованными системами инженерных коммуникаций в установленном законом объеме.

### **Особенности использования земельных участков, объектов капитального строительства и прилегающей территории.**

При организации сельскохозяйственного производства необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния сельскохозяйственных комплексов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений. Меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха должны соответствовать с учетом требований действующих федеральных и региональных норм и правил, санитарных норм, а также требованиям по охране окружающей среды.

Расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.

Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, настоящих Правилах. При этом применению подлежат более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру.

## **Глава 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий: охранные коридоры инженерных коммуникация (охранные зоны), санитарно-защитные зоны**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных и охранных зон, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными частью III настоящих Правил, и с учётом ограничений, предусмотренных частями 3-7 настоящей статьи.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон установлены в соответствии с:

1) постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

2) постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. 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» в составе требований к использованию, организации и санитарно-защитных зон.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых настоящими санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I - III классов опасности разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

Проектирование санитарно-защитных зон осуществляется на всех этапах разработки градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного промышленного объекта и производства и/или группы промышленных объектов и производств.

3. В границах санитарно-защитных зон не допускается размещать:

- 1) жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- 2) ландшафтно-рекреационные зоны;
- 3) зоны отдыха;
- 4) территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- 5) территории дачных, садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан;
- 6) другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания, кроме указанных в подпунктах 1-5 пункта 3 настоящей статьи;
- 9) спортивные сооружения;
- 10) детские площадки;
- 11) образовательные и детские учреждения;
- 12) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

4. В границах санитарно-защитных зон и на территориях объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

- 1) объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- 2) склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- 3) объекты пищевых отраслей промышленности;
- 4) оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- 5) комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в пунктах 3-4 настоящей статьи, действуют в границах существующих санитарно-защитных зон, отображенных на карте санитарно-защитных,

охранных зон, до момента изменения их размеров в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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.

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ сельских населенных пунктов.

*Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.*

В границах (технических) зон воздушных линий электропередачи:

1) запрещается:

- размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов;

- размещать спортивные площадки, площадки игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ;

- устраивать свалки;

- складировать корма, удобрения, солону, торф, дрова, и другие материалы, разводить огонь.

2) без письменного согласия организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрещается:

- осуществлять строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос зданий и сооружений;

- осуществлять горные, погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные, землечерпательные, взрывные, мелиоративные работы;

- производить посадку и вырубку деревьев, располагать полевые станы, устраивать загоны для скота, сооружать проволочные ограждения, шпалеры для виноградников и садов, а также производить полив сельскохозяйственных культур;

- совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метров.

6. Минимально допустимые расстояния от воздушных линий электропередачи до зданий, строений и сооружений и древесно-кустарниковых насаждений, а также от проводов воздушных линий электропередачи до земной и водной поверхностей определяются правилами, утверждёнными федеральными органами исполнительной власти, и подлежат обязательному соблюдению при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции зданий, строений и сооружений, при посадке, обрезке и вырубке деревьев и кустарников.

7. Радиовещание и телевидение.

При размещении передающих радиотехнических объектов должны соблюдаться требования санитарных правил и норм, в том числе устанавливается охранный зона в соответствии с действующими правилами.

#### **Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий: водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос, приведённой в статье 41 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными частью III настоящих Правил, и с учётом ограничений, предусмотренных пунктами 3-6 настоящей статьи.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос, установлены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

3. В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

5. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными пунктом 4 настоящей статьи, запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

**Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, связанные с объектами культурного наследия.**

**Режимы содержания:**

*В зоне охраняемого ландшафта:*

Режим направлен на консервацию ландшафтно-эстетических качеств окружающей природной среды, объединяющей разнородные и удалённые друг от друга мемориальные объекты, входящие в тематическую структуру заповедника; сохранение исторической системы расселения.

Запрещается:

- снос исторических населённых пунктов;
- строительство на новых территориях, не связанное со сложившейся системой расселения;
- возведение крупных промышленных объектов, закладка карьеров и т.п.;
- лесоразработки и сельскохозяйственные работы должны вестись без искажения природного ландшафта;
- прокладка линий высоковольтных электропередач и шоссейных дорог по новым трассам;
- уничтожение наиболее важных исторических дорог.

*В зоне регулируемого ландшафта:*

- формирование первых планов видовых панорам с подъездных путей;
- разработка детального проекта благоустройства территории, уточняющего её границы, с малыми архитектурными формами;
- памятники в пределах зоны принимаются на Госохрану;
- исторические населённые пункты сохраняются и на них разрабатываются проекты зон охраны и регулирования застройки.

В проекте определены границы зон с особыми условиями использования объектов культурного наследия - «бассейны» видимости.

В целях сохранения объектов культурного наследия, расположенных на территории Шапкинского сельского поселения, до разработки и утверждения зон охраны этих объектов в установленном порядке, размещение объектов капитального строительства в этих границах необходимо согласовывать с органами охраны объектов культурного наследия.

**Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, связанные с планируемыми особо охраняемыми природными территориями областного значения – природно-экологическими территориями**

В соответствии с перечнем планируемых природных экологических территорий Ленинградской области (разработан в составе «Схемы территориального планирования Ленинградской области – основных положений градостроительного развития») и утверждён постановлением Правительства Ленинградской области от 11.07.2007 № 517/23), значительная часть территории Тосненского района относится к ключевым и транзитным территориям планируемых природных экологических территорий.

Функцией ключевых природных территорий является обеспечение сохранения необходимых для полноценного существования человеческого общества и биоты качественных и количественных параметров биосферы, являющихся основным фактором устойчивого



развития. Они поддерживают ресурсный потенциал Ленинградской области. Транзитные территории представляют собой территории, связывающие ключевые территории в единое природное пространство. Транзитные территории необходимы для обеспечения биологического обмена между экосистемами различного вида и уровня, миграций животных, а, следовательно, для сохранности популяций видов животных и растений. На территориях, прилегающих к водным объектам (рекам, озёрам, водохранилищам), которые также являются областями концентрации и активной миграции животных, транзитные территории необходимы также для поддержания и улучшения экологического состояния прибрежных территорий.

Задача сохранения ключевых территорий сводится к исключению ухудшения параметров природных систем. С этой целью необходимо запретить все виды деятельности, могущие привести к порче и утрате, как отдельных компонентов экосистем, так и к ухудшению общего облика природных ландшафтов.

Режимы использования транзитных территорий должны обеспечивать беспрепятственное выполнение транзитных функций.

В соответствии с Законом Ленинградской области «О Генеральном плане развития Ленинградской области» (принят постановлением от 21.02.2007 г. № 2/210-П в редакции Закона от 07.03.2007 № 36/2007-ОЗ), одной из задач пространственного развития Ленинградской области является образование системы особо охраняемых природных территорий областного значения, в том числе природных экологических и природно-исторических территорий, для создания необходимых условий сохранения, восстановления, реабилитации и использования природных территорий Ленинградской области, объектов природного и культурного наследия с их территориями, на основе выполнения следующих условий на территориях указанных особо охраняемых природных территорий:

- сохранения форм и масштабов природопользования, при которых сформировалась предлагаемая к охране территория;
- сохранения природных ландшафтных (лесных, луговых, долинных), традиционного сельскохозяйственного использования, естественной структуры лесных массивов, входящих в состав особо охраняемых природных территорий (ярусность, мозаичность, видовой состав);
- исключения промышленной эксплуатации природных ресурсов;
- сведения к минимуму случаев дробления лесных массивов линейными транспортными и инженерными коммуникациями (за исключением обоснованных случаев, когда другие варианты их размещения невозможны), всех видов рубок, за исключением санитарных;
- исключения строительства жилых и нежилых зданий и сооружений, за исключением зданий и сооружений, необходимых для организации деятельности особо охраняемых природных территорий областного значения за пределами населённых пунктов, размещения новых объектов промышленности;
- создания, сохранения и восстановления непрерывности природного пространства с транзитными функциями, обеспечивающими миграционные процессы животных.

**Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, связанных с планируемыми особо охраняемыми природными территориями - природно-историческими территориями (ландшафтами)**

В границах планируемых особо охраняемых природных территориях областного значения – природно-исторических территориях (ландшафтах) ограничением является сохранение категории земли в данном случае «земли сельскохозяйственного назначения» (традиционное сельскохозяйственное использование).

## **ЧАСТЬ IV. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ И ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ**

### **Статья 49. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется**

1. Действие градостроительных регламентов, установленных частью IV настоящих Правил, не распространяется на земельные участки, расположенные на территории Шапкинского сельского поселения, и указанные в части 1 статьи 8 настоящих правил.

2. На некоторые зоны действие градостроительного регламента не распространяется: территории памятников истории и культуры (но не территории в границах зон охраны памятников); территории общего пользования; линейные объекты; участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Границы территорий общего пользования устанавливаются документацией по планировке территории, подготовленной и утверждённой в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и статьёй 15 настоящих правил.

4. В случае, когда на основании документации по планировке территории, утверждённой в установленном порядке, изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, на которые действие градостроительных регламентов распространяется, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны, установленными частью III настоящих Правил.

5. Использование земельных участков, расположенных в границах территорий объектов культурного наследия, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами государственной власти в области охраны объектов культурного наследия, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

6. Использование иных 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 поселения в соответствии с федеральными законами.

7. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, не распространяется на следующие объекты градостроительной деятельности:

-капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их параметров, частей (количество помещений, высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощностей, объема) и качества инженерно-технического обеспечения, вида функционального использования (в соответствии с техническими регламентами);

-реставрацию зданий и сооружений;

-текущий ремонт зданий и сооружений;

-внутренние перепланировки;

-замену инженерного и технологического оборудования без изменения параметров соответствующих помещений;

-строительство временных зданий и сооружений предназначенных для нужд строительного процесса;

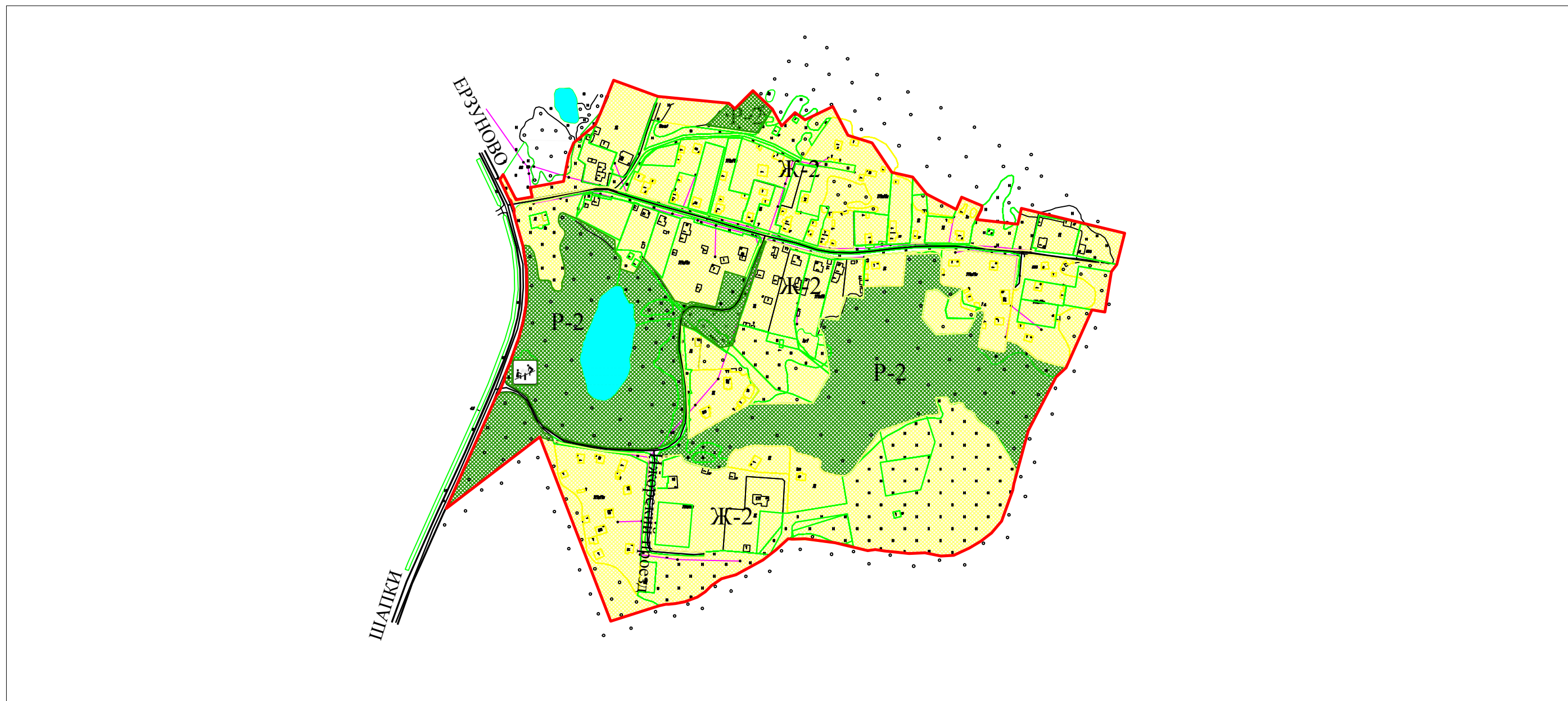
-внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ


КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

масштаб 1:5000




Условные обозначения:

— Граница населенного пункта

 Детская площадка

Жилые зоны:

 Ж-2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

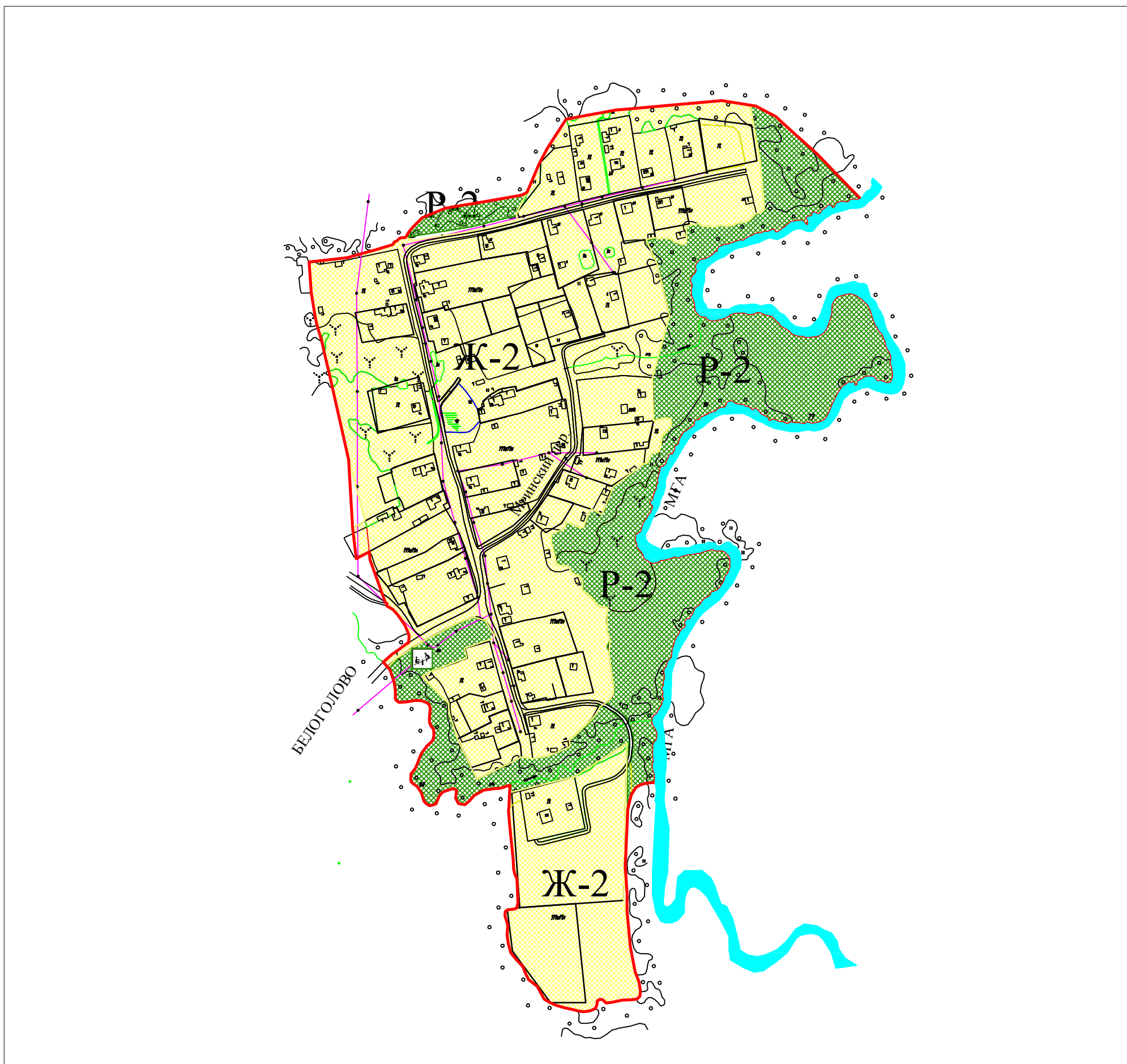
Зоны рекреационного назначения:

 Р-2 Зона объектов рекреационного назначения


				Правила землепользования и застройки Шапкинское сельское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области			
Должность	Фамилия И.О.	Подп.	Дата	Ленинградская область, Тосненский район, дер.Белоголово	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Малинина Ю.П.				ПЗЗ		
Ген.директор	Васильева Л.П.						
				КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Масштаб 1:5000	ООО "ГеоПроект"		

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
 ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
 КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ дер.ЕРЗУНОВО


масштаб 1:4000



Условные обозначения:

 Граница населенного пункта

Жилые зоны:

 Ж-2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зоны рекреационного назначения:

 Р-2 Зона объектов рекреационного назначения

 Детская площадка

				Правила землепользования и застройки Шапкинское сельское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области					
Должность	Фамилия И.О.	Подп.	Дата	Ленинградская область, Тосненский район, дер.Ерзуново			Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Малинина Ю.П.						ПЗЗ		
Ген. директор	Васильева Л.П.								
				КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ			ООО "ГеоПроект"		
				Масштаб 1:4000					

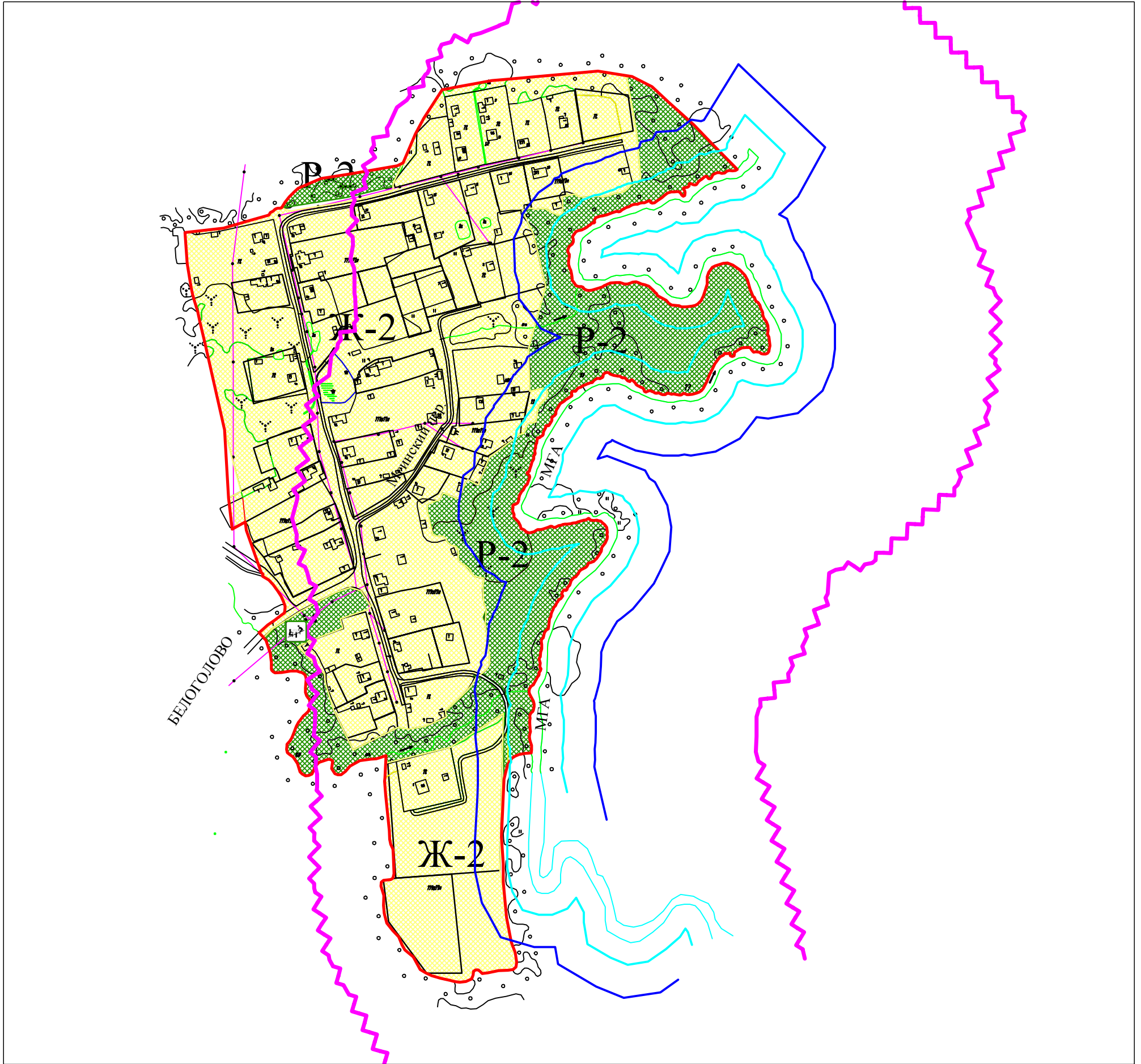


ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ





ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ границ зон с особыми условиями использования территории дер.Ерзуново

масштаб 1:4000

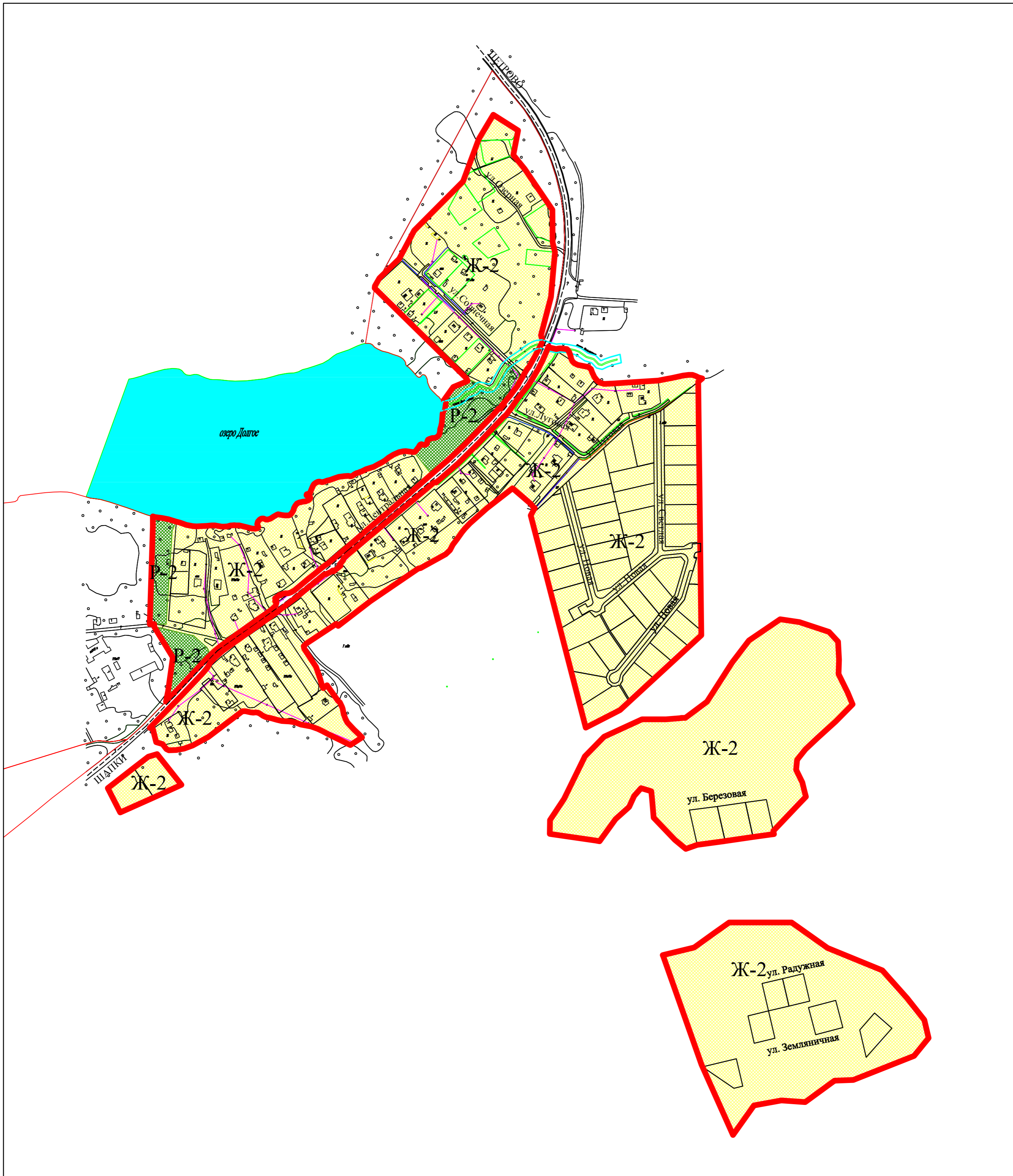


Условные обозначения:

-  водоохранная зона р.Мга (200 м.)
-  прибрежно-защитная полоса р.Мга (50 м.)
-  береговая линия р.Мга (20 м.)
-  детская площадка

				Правила землепользования и застройки Шапкинское сельское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области			
Должность	Фамилия И.О.	Подп.	Дата	Ленинградская область, Тосненский район, дер.Ерзуново	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Малинина Ю.П.				ПЗЗ		
Ген.директор	Васильева Л.П.				ООО "ГеоПроект"		
				КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ границ зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1:4000			





Условные обозначения:

Граница населенного пункта

Жилые зоны:

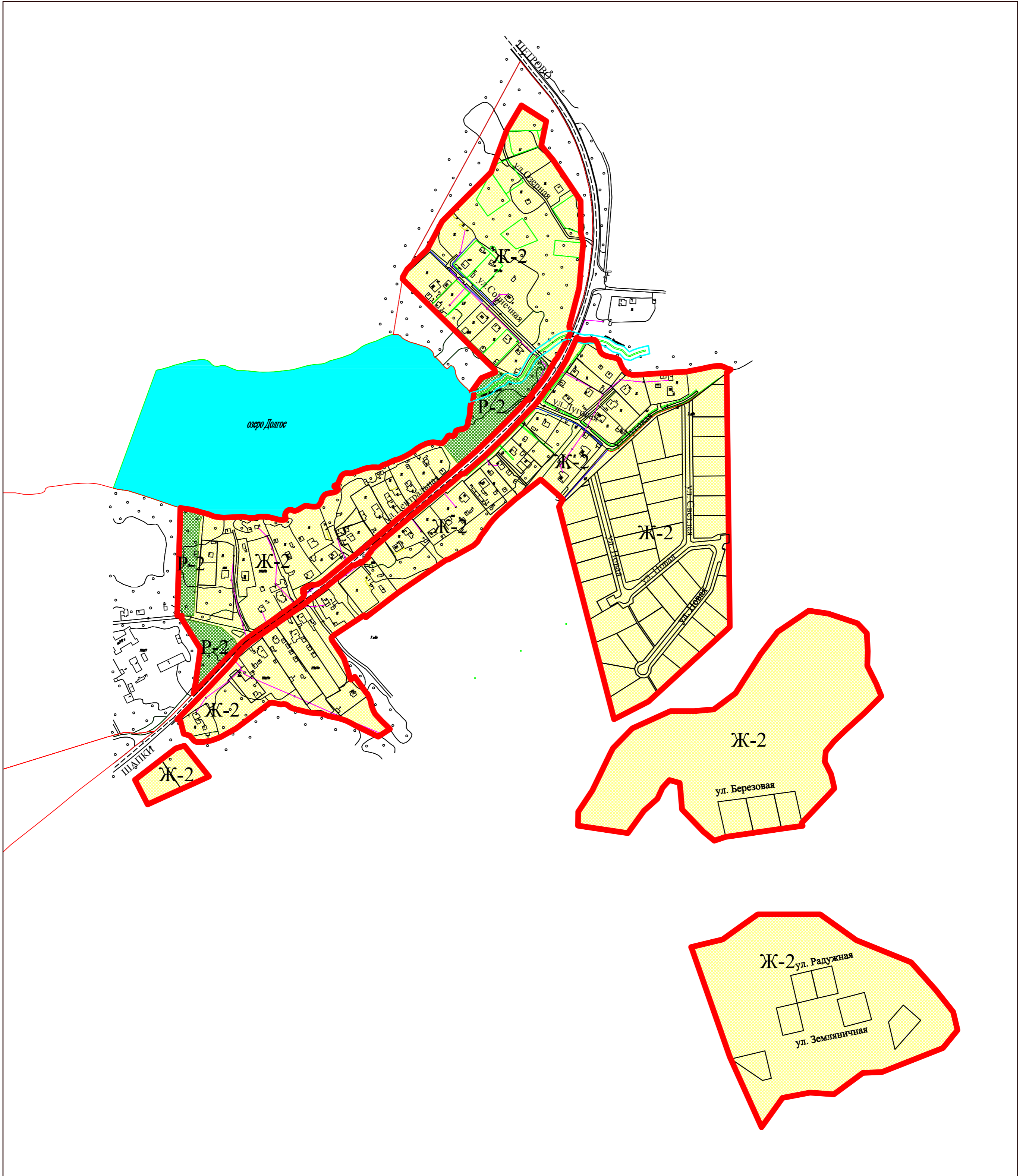
Ж-2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зоны рекреационного назначения:





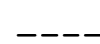
Р-2 Зона объектов рекреационного назначения

				Правила землепользования и застройки Шапкинское сельское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области			
Должность	Фамилия И.О.	Подп.	Дата	Ленинградская область, Тосненский район, дер.Надино	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Малинина Ю.П.				ПЗЗ	1	2
Ген.директор	Васильева Л.П.			КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ		ООО "ГеоПроект"	
				Масштаб 1:4000			





Условные обозначения:

-  водоохранная зона ручья Мельничный (50 м.) и прибрежно-защитная полоса ручья Мельничный ( 50 м.)
-  береговая линия ручья Мельничный (5 м.)
-  прибрежно-защитная полоса озера Долгое ( 50 м.)
-  береговая линия озера Долгое (20 м.)
-  региональная автодорога Павлово-Мга-Любань-Оредеж-Луга

				Правила землепользования и застройки Шапкинское сельское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области			
Должность	Фамилия И.О.	Подп.	Дата	Ленинградская область, Тосненский район, дер.Надино	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Малинина Ю.П.				ПЗЗ	2	2
Ген.директор	Васильева Л.П.			КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ границ зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1:4000			ООО "ГеоПроект"

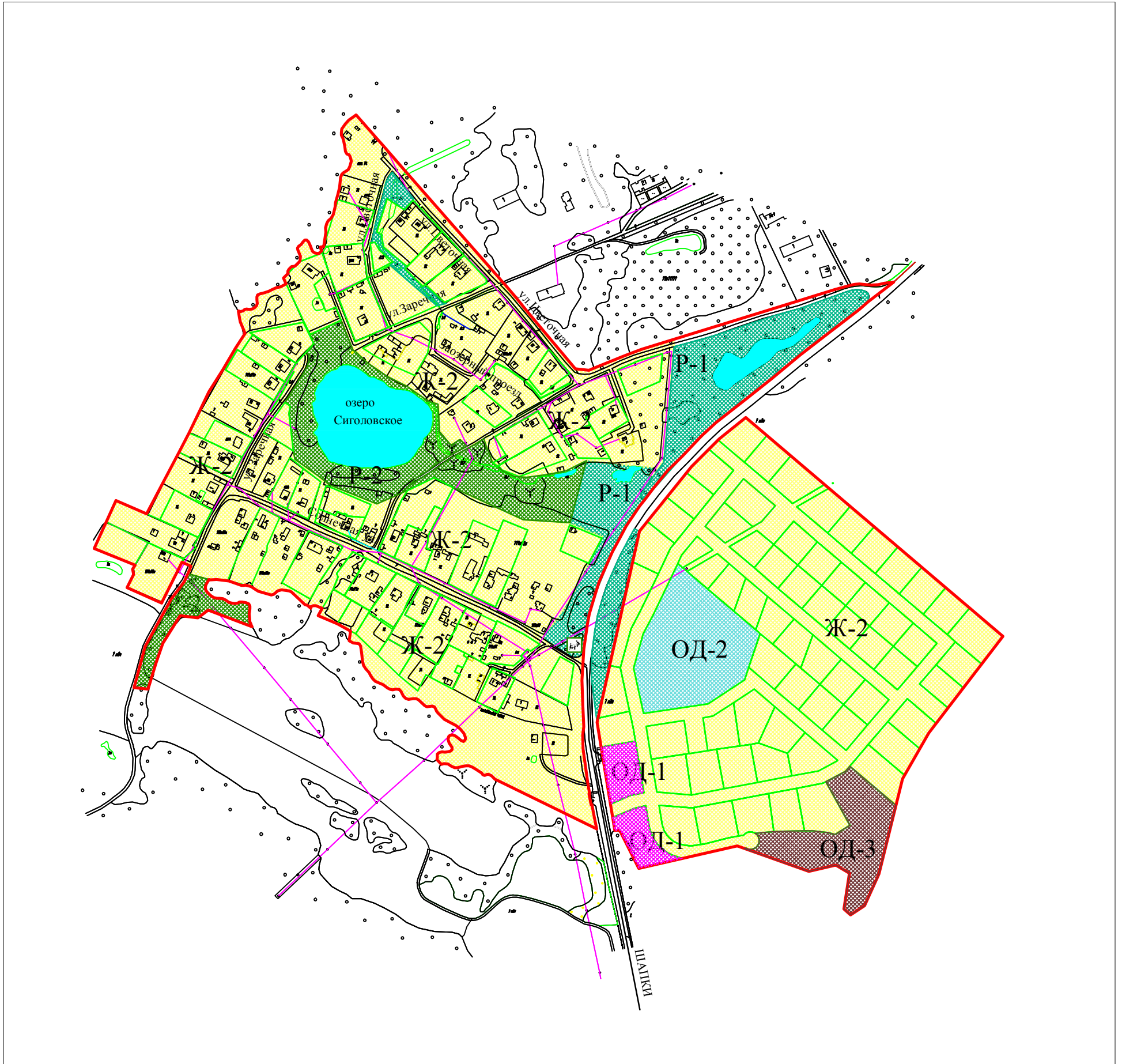


ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ дер.СИГОЛОВО

масштаб 1:5000



Условные обозначения:

- Граница населенного пункта
- Жилые зоны:
- Ж-2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зоны рекреационного назначения:
- П-1 Зона озеленения общего пользования
- П-2 Зона объектов рекреационного назначения
- ⚽ Детская площадка

Общественно-деловые зоны

- ОД-1 Зона многофункциональных, административно-деловых и социальных объектов
- ОД-2 Зона объектов религиозного назначения
- ОД-3 Зона спортивных объектов

				Правила землепользования и застройки Шапкинское сельское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области			
Должность	Фамилия И.О.	Подп.	Дата	Ленинградская область, Тосненский район, дер.Сиголово	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Малинина Ю.П.				П33	1	2
Ген.директор	Васильева Л.П.						
				КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Масштаб 1:5000	ООО "ГеоПроект"		



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ


ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ


КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ границ зон с особыми условиями использования территории дер.Сиголово


масштаб 1:5000



Условные обозначения:

 водоохранная зона и прибрежно-защитная полоса озера Сиголовское ( 50 м.)

 береговая линия озера Сиголовское (20 м.)

 детская площадка



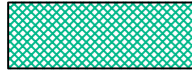


				Правила землепользования и застройки Шапкинское сельское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области					
Должность	Фамилия И.О.	Подп.	Дата	Ленинградская область, Тосненский район, дер.Сиголово			Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Малинина Ю.П.						ПЗЗ	2	2
Ген.директор	Васильева Л.П.								
				КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ границ зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1:5000			ООО "ГеоПроект"		



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
 ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
 КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ дер. СТАРОСЕЛЬЕ  
 масштаб 1:4000



Условные обозначения:

-  Граница населенного пункта
- Жилые зоны:
-  Ж-2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зоны рекреационного назначения:
-  P-1 Зона озеленения общего пользования
-  P-2 Зона объектов рекреационного назначения
-  СХ-2 Зона сельскохозяйственного использования



Детская площадка



Площадка для сбора мусора

				Правила землепользования и застройки Шапкинское сельское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области			
Должность	Фамилия И.О.	Подп.	Дата	Ленинградская область, Тосненский район, дер. Староселье	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Малинина Ю.П.				ПЗЗ	1	2
Ген. директор	Васильева Л.П.			КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Масштаб 1:4000	ООО "ГеоПроект"		

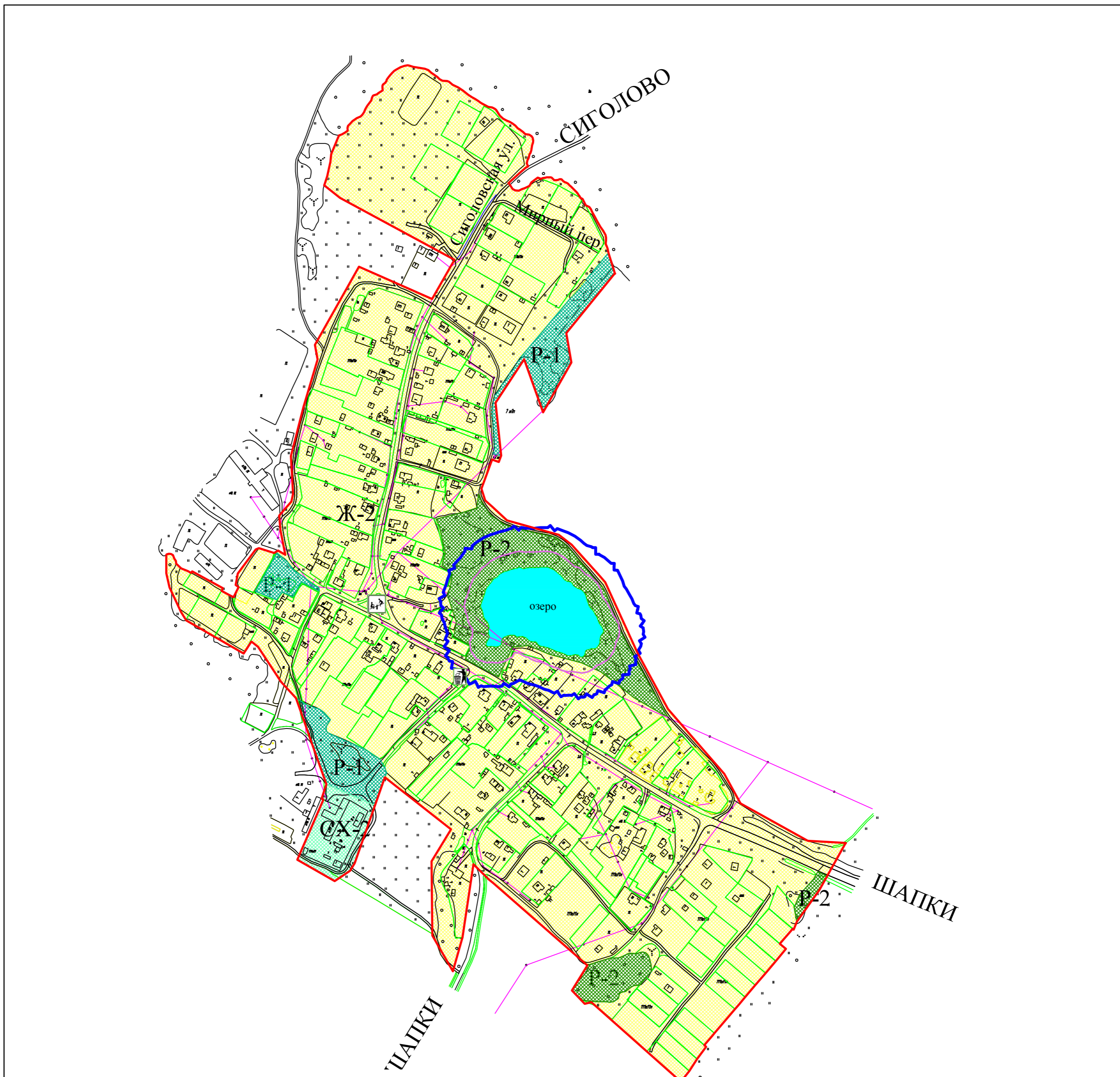


ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ



ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ границ зон с особыми условиями использования территории дер.Староселье

масштаб 1:4000



Условные обозначения:

-  прибрежно-защитная полоса озера ( 50 м.)
-  береговая линия озера ( 20 м.)



детская площадка



площадка для сбора мусора

				Правила землепользования и застройки Шапкинское сельское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области			
Должность	Фамилия И.О.	Подп.	Дата	Ленинградская область, Тосненский район, дер.Староселье	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Малинина Ю.П.				П33	2	2
Ген.директор	Васильева Л.П.						
				КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ границ зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1:4000	ООО "ГеоПроект"		

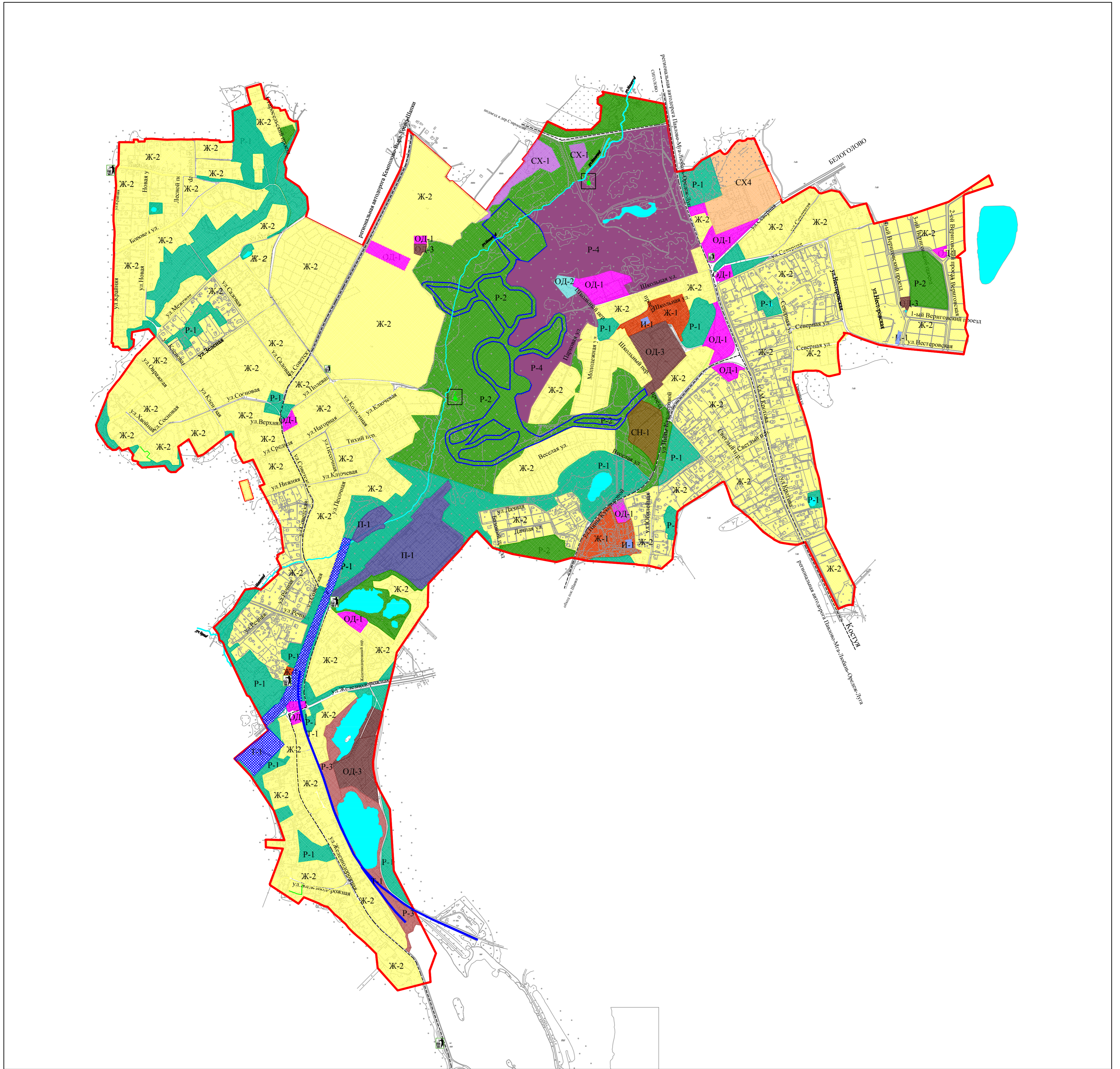


ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ пос.ШАПКИ

масштаб 1:7000



Условные обозначение

ГРАНИЦЫ

— муниципальные образования  
 — населенного пункта

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- Ж-1 зона застройки малоэтажными жилыми домами до 3-х этажей
- Ж-2 зона застройки индивидуальными жилыми домами

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОД-1 зона многофункциональных, административно-деловых и социальных объектов
- ОД-2 зона объектов религиозного назначения
- ОД-3 зона спортивных объектов

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- П-1 зона производственно-коммунальных объектов V класса
- зона объектов транспортной инфраструктуры
- И-1 зона водозаборных сооружений

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

- Р-1 зона озеленения общего пользования
- Р-2 зона объектов рекреационного назначения
- Р-3 зона пляжных комплексов
- Р-4 зона объектов культурного наследия

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- СХ-1 зона крестьянских (фермерских) хозяйства
- СХ-4 зона объектов сельскохозяйственного производства

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СН-1 зона кладбищ
- родник
- региональная автодорога Павлово-Мга-Любля-Орское-Луца
- обход пос. Шапки
- подъезд к дер. Староселье
- региональная автодорога Кемолово-Вара-Тосно-Шапки
- площадка для сбора мусора

Должность				Исполнитель				Гендиректор				Дата				Лист			
				Матвеев Ю.П.				Васильев Л.П.				1				2			
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ												ООО "ГеоПроект"							
Масштаб 1:7000																			

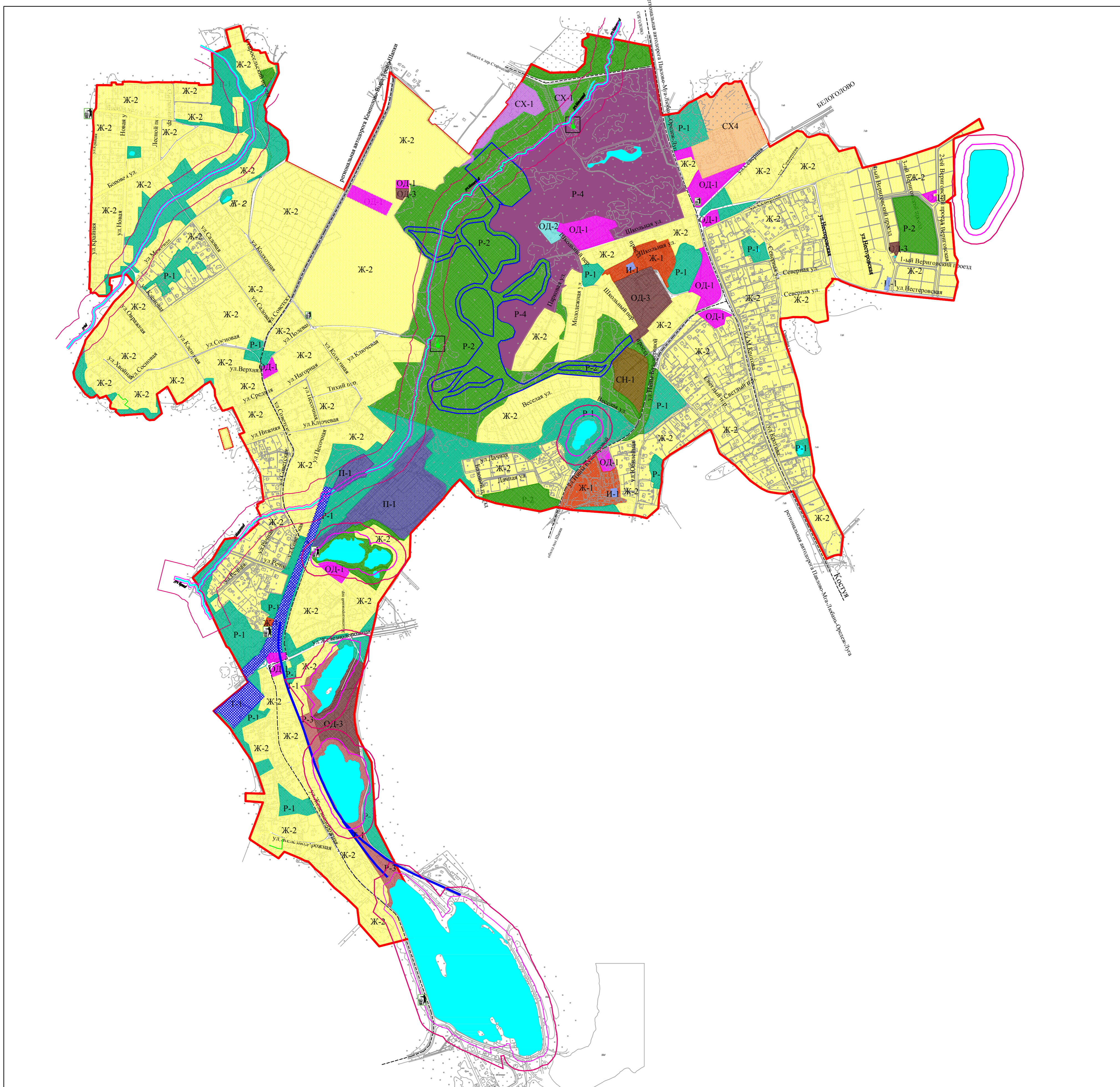


ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ШАПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ границ зон с особыми условиями использования территории пос.Шапки

масштаб 1:7000



Условные обозначения:

- водоохранная зона ручья Мельничный (50 м.) и прибрежно-защитная полоса ручья Мельничный (50 м.)
- водоохранная зона ручья Черный (50 м.) и прибрежно-защитная полоса ручья Черный (50 м.)
- водоохранная зона ручья без названия (50 м.) и прибрежно-защитная полоса ручья без названия (50 м.)
- береговая линия ручья Мельничный, ручья Черный и ручья без названия (5 м.)
- водоохранная зона и прибрежно-защитная полоса озер: Вериговское, Лисино и без названия (50 м.)
- береговая линия озер: Вериговское, Лисино и без названия (20 м.)

- региональная автодорога Павлово-Мга-Любаль-Оредаж-Луга
- обход пос.Шапки
- мост к дер.Староселье
- региональная автодорога Кемполово-Выра-Тосно-Шапки

- площадка для сбора мусора

Правила землепользования и застройки Шапкинское сельское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области					
Должность	Фамилия И.О.	Подп.	Дата	Страниц	Лист
Исполнитель	Мазнева Ю.П.			ПЗЗ	2
Техдиректор	Васильева Л.П.				2
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ границ зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1:7000				ООО "ТеоПроект"	