ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И

ЗАСТРОЙКИ

ФОРНОСОВСКОГО

ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА

ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Утверждено Решением Совета депутатов

Форносовского городского поселения

№ 35 от «17» февраля 2010 года

Правила землепользования и застройки Форносовского городского поселения Тосненского района Ленинградской области (далее – Правила землепользования и застройки) являются нормативно-правовым актом Форносовского городского поселения, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Ленинградской области и муниципального образования.

Правила землепользования и застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Форносовского городского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

* подготовка документации по планировке территории;
* внесение изменений в настоящие Правила;
* организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний.

# ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

**Блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок.

**Виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу поименования этих видов в статье 9 настоящих Правил при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Водоохранная зона** - территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьёв, каналов, озёр, водохранилищ и 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.

**Временные строения и сооружения** - конструкция которых является сборно-разборной 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.).

**Высота строения** - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

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

**Градостроительная документация** - документация о территориальном планировании территорий муниципальных образований, населенного пункта (генеральный план, проект черты населенного пункта, другая документация).

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

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**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.

**Застроенный участок земли** - участок, на котором расположены здания, строения, наземные, подземные и иные сооружения.

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

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

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

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

**Межевание** - комплекс градостроительных (проектно-планировочных) 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 жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

**Незастроенный участок земли (свободный участок)** - участок, на котором или под которым не расположены объекты недвижимости, делающие невозможной застройку таких участков.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**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 недостаточного размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных (сложных) инженерно-геологических и иных характеристик.

**Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**Правила землепользования и застройки территории** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

**Приквартирный участок** - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

**Проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую 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.

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской областью на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий право застройщику осуществлять строительство, реконструкцию, а также капитальный ремонт.

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

**Строительные намерения заявителя** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

**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.

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

**Технические условия** – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения:

1. его границ (документально и на местности);

2. разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;

3. технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

## Статья 2. Цели Правил землепользования и застройки

Целями Правил землепользования и застройки являются:

* создание условий для устойчивого развития территории Форносовского городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территории Форносовского городского поселения;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
* обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* контроль соответствия градостроительным регламентам строительныхнамерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

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

2. Администрация Форносовского городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами землепользования и застройки путём:

* публикации Правил землепользования и застройки в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет);
* создания условий для ознакомления с Правилами землепользования и застройки в администрации Форносовского городского поселения;
* предоставления Правил землепользования и землепользования и застройки в библиотеке г.п. Форносово.

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

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

##

## Статья 4. Застройщики. Заказчики.

1. 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.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

3. Застройщики имеют право:

* осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
* утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
* в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией Форносовского городского поселения о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
* обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;
* осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

* соблюдать требования градостроительных регламентов;
* использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.51 Градостроительного кодекса РФ;

* исполнять другие обязанности, установленные законодательством.
1. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняет:

- инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком;

* + привлекает на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;
	+ составляют задание на подготовку проектной документации;
	+ утверждает проектную документацию;
	+ направляет проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);
	+ реализует иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.
1. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

**Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления муниципального образования в области землепользования и застройки**

## 1. К полномочиям главы Форносовского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

2. К полномочиям Совета депутатов Форносовского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

* утверждение Правил землепользования и застройки;
* направление Правил землепользования и застройки на доработку.

3. К полномочиям главы администрации Форносовского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

* принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
* руководство Комиссией по землепользованию и застройки;
* утверждение документации по планировке территории;
* утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
* принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
* принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4. К полномочиям администрации Форносовского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

* обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;
* организация и проведение публичных слушаний;
* формирование земельных участков как объектов недвижимости;
* выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
* выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
* другие полномочия, установленные действующим законодательством.

##

## Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке Форносовского городского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил землепользования и застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам землепользования и застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым главой администрации Форносовского городского поселения. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при главе администрации Форносовского городского поселения.
3. Комиссия:
* организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 20 настоящих Правил;
* рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 15 настоящих Правил;
* рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 16 настоящих Правил;
* готовит рекомендации главе администрации Форносовского городского поселения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьёй 22 настоящих Правил;
* запрашивает необходимую информацию;
* осуществляет другие полномочия.

4. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

#

# ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.

## Статья 7. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1. определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
2. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Форносовского городского поселения;
3. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
4. планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Форносовского городского поселения;
5. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
6. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

* красным линиям;
* магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
* границам земельных участков;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

**Карты градостроительного зонирования населенных пунктов Форносовского городского поселения (Приложение 1)**

## Статья 8. Порядок применения градостроительных регламентов

* 1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
	2. Градостроительные регламенты устанавливаются согласно ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
	3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.
	4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, перечисленные в ст.36 Градостроительного кодекса РФ, а именно:
* в границах территории 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 приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

##

## Статья 9. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1. основные виды разрешённого использования;
2. вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования, и осуществляемые совместно с ними.
3. условно разрешённые виды использования;

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости.

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

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

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил землепользования и застройки.

##

## Статья 10. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования территории г.п. Форносово и сельских населенных пунктов Форносовского городского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№п/п | Кодовые обозначения территориальных зон  | Наименование территориальных зон |
| **1.** | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| 1.1. | Ж | Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками – устанавливается на территории д. Поги, д. Рынделево, д. Новая, д. Рамболово, д. Шумба, д. Новолисино, д. Кайболово, д. Куньголово |
| 1.2. | Ж – 1. | Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками – устанавливается на территории г.п.Форносово |
| 1.3. | Ж – 2. | Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)  |
| 1.4. | Ж – 3. | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами ( от 5-8 этажей, включая мансардный) |
| **2.** | **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** |
| 2.1. | О – 1. | Общественно-деловая зона |
| **3.** | **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| 3.1. | СХ  | Зона сельскохозяйственных угодий  |
| 3.2. | СХ-1 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения 5 класса опасности |
| 3.3. | СХ-2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения 4-5 классов опасности |
| **4.** | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ** |
| 4.1. | П – 1. | Зона производственных объектов 5 класса опасности |
| 4.2. | П – 2. | Зона производственных объектов 4-5 классов опасности |
| 4.3. | П – 3. | Зона производственных объектов 3-5 класса опасности |
| **5.** | **ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| 5.1. | Р – 1. | Зона рекреации |
| **6.** | **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| 6.1. | ЗИИ | Зона инженерной инфраструктуры  |
| **7.** | **КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА** |
| 7.1. | К | Коммунальная зона |
| **8.** | **ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| 8.1. | Т – 1. | Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта |
| 8.2. | Т – 2. | Зона автомобильного транспорта |
| **9.** | **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| 9.1. | В – 1. | Зона режимных объектов |

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

## Статья 11. Виды разрешенного использования зон

## 1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж; Ж-1; Ж-2; Ж-3).

Жилые зоны предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке многоквартирными жилыми домами, блокированными жилыми домами с участками, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

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

* 1. **1.1. Ж Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками – устанавливается на территории д. Поги, д. Рынделево, д. Новая, д. Рамболово, д. Шумба, д. Новолисино, д. Кайболово, д. Куньголово.**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Ж** **Основные виды разрешенного использования:**

* индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
* малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей, включая мансардный).

**Ж Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* на придомовом участке: дворовые постройки (сараи, теплицы и пр.), постройки для содержания мелких животных, размещаемые в соответствии с требованиями санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм;
* индивидуальные бани на придомовом участке (при условии канализования стоков);
* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобилей;
* встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобилей;
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. метров;
* площадки для сбора мусора;
* дороги, проезды;
* колодцы, скважины;
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты;
* огороды.

**Ж Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования):**

* детские дошкольные учреждения;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи и амбулатории;
* отделения, участковые пункты милиции;
* гостиницы;
* учреждения культуры и искусства;
* временные объекты торговли;
* объекты бытового обслуживания (парикмахерские, пункты проката и др.);
* объекты общественного питания;
* культовые объекты.

**1.2. Ж-1 Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками – устанавливается на территории г.п. Форносово».**

**Ж-1** **Основные виды разрешенного использования:**

* индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
* малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей, включая мансардный).

**Ж-1 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* на придомовом участке: дворовые постройки (сараи, теплицы и пр.);
* индивидуальные бани на придомовом участке (при условии канализования стоков);
* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобилей;
* встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобилей;
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. метров;
* площадки для сбора мусора;
* дороги, проезды;
* колодцы, скважины;
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты;
* огороды.

**Ж-1 Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования):**

* детские дошкольные учреждения;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи и амбулатории;
* отделения, участковые пункты милиции;
* гостиницы;
* учреждения культуры и искусства;
* временные объекты торговли;
* объекты бытового обслуживания (парикмахерские, пункты проката и др.);
* объекты общественного питания;
* культовые объекты.

**1.3. Ж-2 Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).**

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными (до 4 этажей, включая мансардный) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Ж-2 Основные виды разрешенного использования:**

* малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный;
* блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками;
* индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками.

**Ж-2 Вспомогательные виды разрешенного использования**:

* + площадки для отдыха, спортивных занятий;
	+ магазины товаров первой необходимости;
	+ объекты бытового обслуживания;
	+ объекты общественного питания;
	+ детские дошкольные учреждения;
	+ школы общеобразовательные;
	+ детские площадки;
	+ аптеки;
	+ пункты оказания первой медицинской помощи;
	+ отделения, участковые пункты милиции;
	+ открытые гостевые (бесплатные) стоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
	+ дороги, проезды;
	+ площадки для сбора мусора;
	+ объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты;
	+ дворы общего пользования;
	+ на придомовом участке: дворовые постройки (сараи, теплицы и пр.);
	+ индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобилей;
	+ встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобилей.

**Ж-2 Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования):**

* офисы, конторы;
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;
* временные торговые объекты;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* гостиницы;
* магазины специализированные;
* объекты связи;
* культовые объекты;
* огороды;
* открытые автостоянки для хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**1.4. Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5-8 этажей, включая мансардный).**

Зона предназначена для застройки среднеэтажными (5 - 8 этажей, включая мансардный) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Ж-3 Основные виды разрешенного использования:**

* многоквартирные жилые дома (5-8 этажей, включительно мансардный);
* малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4, включая мансардный.

**Ж-3 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* школы общеобразовательные;
* детские дошкольные учреждения;
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* аптеки;
* встроенно-пристроенные объекты обслуживания;
* магазины;
* объекты бытового обслуживания;
* предприятия общественного питания;
* гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* дороги, проезды;
* площадки для сбора мусора;
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**Ж-3 Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования):**

* офисы, конторы;
* временные торговые объекты;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* гостиницы;
* объекты связи;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* автостоянки для хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* гаражи боксового типа для инвалидов.

**2. О-1 ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, культовых зданий, временных стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

 **2.1 О-1 Общественно – деловая зона**

Зона населенного пункта выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие и иные учреждения, коммерческие учреждения, офисы, при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

**О-1 Основные виды разрешенного использования:**

* административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации федерального, областного и местного значения;
* офисы;
* кредитно-финансовые учреждения;
* судебные и юридические органы;
* гостиницы;
* информационные центры;
* учреждения культуры и искусства;
* торговые и торгово-выставочные комплексы;
* магазины;
* аптеки;
* рестораны, кафе, бары;
* объекты бытового обслуживания;
* отделения, участковые пункты милиции;
* предприятия связи.

**О-1 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты складского и логистического назначения (V класса опасности);
* объекты благоустройства;
* открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей;
* автостоянки для туристических автобусов;
* дороги и проезды.
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**О-1 Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования):**

* временные объекты торговли;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* спортивно-оздоровительные комплексы;
* культовые здания;
* рынки открытые и закрытые;
* бани общественные.

**3. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (СХ; СХ-1; СХ-2)**

Используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

**3.1 СХ Зона сельскохозяйственных угодий**

**СХ Основные виды разрешенного использования:**

* огороды, сенокосы, пастбища;
* выращивание сельскохозяйственной продукции.

**СХ** **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* хоз. постройки дляинвентаря;
* дороги, проезды;
* прогоны для животных.
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**СХ** **Условно разрешенные виды использования недвижимости (требующие специального согласования)**

- отсутствуют.

**3.2 СХ-1 Зона объектов сельскохозяйственного назначения 5 класса опасности**

**СХ-1 Основные виды разрешенного использования:**

* объекты сельскохозяйственного производства, связанные с целевым назначением зоны.

**СХ-1** **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* сараи для инвентаря, корнеплодохранилища;
* дороги, проезды.
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**СХ-1** **Условно разрешенные виды использования недвижимости (требующие специального согласования)**

- магазины для продажи продуктов сельскохозяйственного производства.

**3.3 СХ-2 Зона объектов сельскохозяйственного назначения 4-5 класса опасности**

**СХ-2 Основные виды разрешенного использования:**

* объекты сельскохозяйственного производства, связанные с целевым назначением зоны.

**СХ-2** **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* сараи для инвентаря, сенохранилище, навозохранилище;
* дороги, проезды.
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**СХ-2** **Условно разрешенные виды использования недвижимости (требующие специального согласования)**

* магазины для продажи продуктов сельскохозяйственного производства.

**4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (П-1; П-2; П-3)**

Размеры санитарно-защитных зон от производственных объектов могут быть уменьшены или увеличены исходя из результатов исследования уровня техногенного воздействия на границах санитарно-защитных зон и за их пределами. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется по решению Главного государственного врача субъекта РФ или его заместителя для предприятий 3, 4 и 5 классов.

Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

**4.1 П-1 Зона производственных объектов 5 класса опасности**.

**П-1 Основные виды разрешенного использования**:

* промышленные предприятия 5 класса опасности.

**П-1 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* здания управления, конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* административно-хозяйственные здания;
* сооружения и площадки для хранения транспортных средств;
* предприятия автосервиса;
* пожарные части;
* дороги и проезды внутриплощадочные;
* дороги и проезды общего пользования.
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**П-1 Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования):**

* общежития для работников предприятий;
* складские комплексы.

**4.2 П-2 Зона производственных объектов 4-5 классов опасности.**

**П-2 Основные разрешенные виды использования**:

* промышленные предприятия 4-5 классов опасности.

 **П-2 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* здания управления, конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* административно-хозяйственные здания;
* временные торговые объекты, для реализации продукции предприятия;
* объекты общественного питания;
* пожарные части;
* дороги и проезды внутриплощадочные;
* дороги и проезды общего пользования.
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**П-2 Условно разрешенные виды использования недвижимости (требующие специального согласования):**

* общежития для работников предприятия.

**4.3.** **П-3 Зона производственных объектов 3-5 класса опасности.**

**П-3 Основные виды разрешенного использования**:

* промышленные предприятия 3 класса опасности.

**П-3 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* здания управления, конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* административно-хозяйственные здания;
* временные торговые объекты, для реализации продукции предприятия;
* пожарные части;
* дороги и проезды внутриплощадочные;
* дороги и проезды общего пользования.
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**П-3 Условно разрешенные виды использования недвижимости (требующие специального согласования):**

* общежития, связанные с производством;
* объекты общественного питания.

**5. Р-1 ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.**

**5.1. Р- 1 Зона рекреации.**

В состав зон рекреационного назначения включаются зоны занятые городскими лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а так же в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

**Р-1** **Основные виды разрешенного использования**:

* спортивно-охотничья база отдыха;
* открытые спортивные площадки;
* стадион;
* летние открытые кафе;
* благоустройство (малые архитектурные формы, фонтаны, дорожки, освещение).

**Р-1 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты, связанные с обслуживанием открытых спортивных сооружений;
* контейнеры для сбора мусора.
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**Р-1 Условно разрешенные виды использования недвижимости (требующие специального согласования)**

* отсутствуют.

**6. ЗИИ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

Территории, занятые сооружениями и коммуникациями инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих коммуникаций (объектов).

**6.1 ЗИИ Зона инженерной инфраструктуры**

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных норм и правил.

**ЗИИ** **Основные виды разрешенного использования:**

* блок - модульные газовые котельные, котельные на твердом топливе;
* сооружения газоснабжения;
* трансформаторные подстанции;
* сооружения хозяйственно-бытовой и ливневой канализации;
* водозаборные сооружения;
* водопроводные очистные сооружения;
* насосные станции;
* скважины.

**ЗИИ Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов инженерного обеспечения;
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**ЗИИ** **Условно разрешенные виды использования недвижимости (требующие специального согласования)**

* отсутствуют.

**7. К КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА**

Коммунальная зона предназначена для размещения коммунальных и складских объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

**7.1 К Коммунальная зона.**

**К** **Основные виды разрешенного использования:**

* предприятия коммунального и бытового обслуживания населения;
* склады;
* гаражи;
* объекты оптовой торговли.

**К Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* административные здания;
* дороги, проезды
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**К Условно разрешенные виды использования недвижимости (требующие специального согласования)**

* площадки для выгула собак.

**8. ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т-1; Т-2)**

**8.1 Т-1 Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта.**

**Т-1 Основные виды разрешенного использования:**

* объекты железнодорожного транспорта;
* объекты для обслуживания пассажиров

**Т-1 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* административные, офисные здания, принадлежащие железной дороге;
* ангары, склады;
* тяговая подстанция;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* открытые, временные стоянки для хранения автомобилей.
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**Т-1** **Условно разрешенные виды использования недвижимости (требующие специального согласования)**

* магазины товаров первой необходимости;
* площадки для выгула собак.

**8.2 Т-2 Зона автомобильного транспорта.**

**Т-2 Основные виды разрешенного использования:**

* дороги, конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, подземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков);
* сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автотранспортом;
* предприятия по обслуживанию транспортных средств (диспетчерские).

**Т-2 Вспомогательные виды разрешённого использования:**

* предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок;
* остановочные пункты общественного транспорта;
* автозаправочные станции;
* сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, стоянки);
* объекты придорожного сервиса.
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**Т-2 Условно разрешённые виды использования недвижимости (требующие специального согласования):**

* отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные, связанные с придорожным сервисом.

**9. В-1 ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**9.1 В-1 Зона режимных объектов**.

Режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

**В-1 Основные виды разрешенного использования:**

* размещение режимных объектов.

**В-1 Вспомогательные виды разрешённого использования:**

* административные здания;
* мастерские;
* гараж;
* склады;
* объект временного пребывания граждан, связанный с деятельностью
* режимных объектов;
* инженерные сети и коммуникации, связанные с деятельностью режимных объектов;
* стоянки для машин открытые наземные.
* объекты инженерного обеспечения, в том числе линейные объекты.

**В-1** **Условно разрешённые виды использования недвижимости (требующие специального согласования)**

* торговые объекты

## Статья 12. Градостроительные регламенты.

**1.1. (Ж) Градостроительный регламент** **зоны застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками – устанавливается на территории д. Поги, д. Рынделево, д. Новая, д. Рамболово, д. Шумба, д. Новолисино, д. Кайболово, д. Куньголово.**

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до границы соседнего участкаДопускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до границы соседнего участка | м | 1 |
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 7 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями I, II, III степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С0 из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и жилыми домами и строениями на соседнем участке I, II, III степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С0 (негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций – камень, бетон) | м | 6 |
| 8 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями II, III, IV степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С1, из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими материалами на одном участке и жилыми домами и строениями на соседнем участке II, III, IV степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С1 (негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций – камень, бетон) | м | 10 |
| 9 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями IV-V степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С2 и C3, в том числе жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций (деревянные конструкции) | м | 15 |
| 10 | Максимальный процент застройки | % | 50 |
| 11 | Максимальная площадь земельного участка для ИЖС | га | 0,25 |
| 12 | Минимальная площадь земельного участка для ИЖС | га | 0,06 |
| 13 | Максимальная площадь земельного участка для ЛПХ | га | 0,50 |
| 14 | Минимальная площадь земельного участка для ЛПХ | га | 0,10 |
| 15 | Предельное количество этажей жилого дома | 3 |
| 16 | Предельное количество этажей хоз. построек, бани, гаража и т.п. | 1 |
| 17 | Предельная высота жилого дома | м | 10 |
| 18 | Предельная высота малоэтажного многоквартирного жилого дома  | м | 12 |
| 19 | Предельная высота ограждения участка для ИЖС, ЛПХ не более | м | 1,5 |
| *Примечания:*1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |

**1.2**. **(Ж-1) Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками – устанавливается на территории г.п. Форносово**.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до границы соседнего участкаДопускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до границы соседнего участка | м | 1 |
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 7 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями I, II, III степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С0 из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и жилыми домами и строениями на соседнем участке I, II, III степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С0 (негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций – камень, бетон) | м | 6 |
| 8 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями II, III, IV степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С1, из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими материалами на одном участке и жилыми домами и строениями на соседнем участке II, III, IV степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С1 (негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций – камень, бетон) | м | 10 |
| 9 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями IV-V степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С2 и C3, в том числе жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций (деревянные конструкции) | м | 15 |
| 10 | Максимальный процент застройки | % | 50 |
| 11 | Максимальная площадь земельного участка для ИЖС | га | 0,12 |
| 12 | Минимальная площадь земельного участка для ИЖС | га | 0,03 |
| 13 | Предельное количество этажей жилого дома | 3 |
| 14 | Предельное количество этажей хоз. построек, бани, гаража и т.п. | 1 |
| 15 | Максимальная высота жилого дома | м | 10 |
| 16 | Максимальная высота малоэтажного многоквартирного жилого дома  | м | 12 |
| 17 | Предельная высота ограждения участка для ИЖС | м | 1,5 |
| *Примечания:*1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |

**1.3**. **(Ж-2) Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)**.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка | м | 1 |
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках  | м | 6 |
| 7 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами I, II, III степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С0 жилыми домами I, II, III степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С0 (негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций – камень, бетон) | м | 6 |
| 8 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами II, III, IV степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С1, из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими материалами на одном участке и жилыми домами и строениями II, III, IV степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С1 (негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций – камень, бетон) | м | 10 |
| 9 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями IV-V степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С2 и C3, в том числе жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций (деревянные конструкции) | м | 15 |
| 10 | Минимальная площадь придомового участка для блокированной застройки  | кв.м | 200 |
| 11 | Максимальная площадь придомового участка для блокированной застройки  | кв.м | 1300 |
| 12 | Максимальная площадь земельного участка для ИЖС | га | 0,12 |
| 13 | Минимальная площадь земельного участка для ИЖС | га | 0,03 |
| 14 | Максимальная высота жилого дома  | м | 10 |
| 15 | Максимальная высота малоэтажного многоквартирного жилого дома  | м | 12 |
| 16 | Предельная высота ограждения участка для ИЖС | м | 1,5 |
| 17 | Максимальный процент застройки | % | 50 |
| 18 | На придомовых территориях устройство газонов, клумб и палисадов. | допускается |
| 19 | Устройство ограждений между участками многоквартирных домов, нежилых зданий и сооружений.  | не допускается |
| 20 | Предельное количество этажей жилого дома | 3 |
| 21 | Предельное количество этажей малоэтажного многоквартирного жилого дома. | 4 |

**1.4**. **(Ж-3) Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5-8 этажей, включая мансардный).**

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь придомового участка для многоэтажной застройки | га | 0,6 |
| 2 | Максимальная площадь придомового участка для многоэтажной застройки | га | 1,2 |
| 3 | Предельная допустимая высота строения | м | 20 |
| 4 | Максимальный процент застройки участка | % | 50 |
| 5 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами I, II, III степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С0 жилыми домами I, II, III степени огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной безопасности С0 (негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций – камень, бетон) | м | 6 |
| 6 | Отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве  | м | не менее 5 |
| 7 | На придомовых территориях устройство газонов, клумб | допускается |

**2.** **(О-1) Градостроительный регламент общественно-деловой зоны.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Предельно допустимая высота строений | м | 20 |
| Предельно допустимая этажность | 5 |
| Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |
| Линия регулирования застройки: |  |  |
| -от красной линии | м | 15 |
| - от границ боковой и задней межи | м | 5 |
| Высота ограждения | м | до 1,5 |
| Предельное количество этажей малоэтажного многоквартирного жилого дома  | 4 |
| Максимальная высота малоэтажного многоквартирного жилого дома  | м | 12 |
| Максимальный процент застройки для малоэтажного многоквартирного жилого дома». | % | 50 |

**3. (СХ; СХ-1; СХ-2) Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Код****зон** | **Наименование****зон** | **Градостроительные регламенты** | **Показатели** | **Примечание** |
| СХ | Зона сельскохозяйственного использования | Предельная допустимая высота строенияМаксимальный процент застройки земельного участка Предельная допустимая высота строения | 3 метрадо 10%10 метров |  |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственного назначения 5 класса опасности  | Максимальный процент застройки земельного участкаЛиния регулирования застройки:-от красной линии- от границ боковой и задней межиВысота ограждения  | до 50%10 м3 мдо 2 м |
| СХ-2 | Зона сельскохозяйственного назначения 4- 5 класса опасности | Предельная допустимая высота строенияМаксимальный процент застройки земельного участка Линия регулирования застройки:-от красной линии- от границ боковой и задней межиВысота ограждения  | 10 метровдо 50% 10 м3 мдо 2 м |  |

**4. (П-1; П-2; П-3) Градостроительные регламенты производственной зоны**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Код****зон** | **Наименование****зон** | **Градостроительные регламенты** | **Показатели** | **Примечание** |
| П-1П-2П-3 | Зона производственных объектов  | Предельная допустимая высота строенияМаксимальный процент застройки земельного участкаЛиния регулирования застройки:-от красной линии-от границ боковой и задней межиВысота огражденияМинимальная площадь озеленения СЗЗ, при размере земельного участка:- до 300 кв.метров- от 300-1000 кв. метров-от 1000-3000 кв.метров | 20 метров80%10 метров3 метрадо 2 метров60%50%40% |  |

**6. (ЗИИ) Градостроительный регламент** **зоны инженерной инфраструктуры**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Код****зон** | **Наименование****зон** | **Градостроительные регламенты** | **Показатели** | **Примечание** |
|  ЗИИ | Зона инженерной инфраструктуры | Предельная допустимая высота строенияМаксимальный процент застройки земельного участка | Согласно проектной документа-ции Согласно технических регламентов80% |  |

**7. К Градостроительный регламент коммунальной зоны**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Код****зон** | **Наименование****зон** | **Градостроительные регламенты** | **Показатели** | **Примечание** |
|  К | Коммунальная зона | Предельная допустимая высота строенияМаксимальный процент застройки земельного участка Линия регулирования застройки:-от красной линии- от границ боковой и задней межиВысота ограждения | 10 метров80%5метров3 метрадо 1,5 м |  |

**8. (Т-1; Т-2) Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Код****зон** | **Наименование****зон** | **Градостроительные регламенты** | **Показатели** | **Примечание** |
| Т-1Т-2 |  Зона транспортной инфраструктуры | Предельная допустимая высота строенийМаксимальный процент застройки земельного участка  | до 10 метров80% |  |

**Статья 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ.

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

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

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

* объектов для проживания людей;
* коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
* спортивных сооружений, парков;
* образовательных и детских учреждений;
* лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
* предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
* предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

2) На территории СЗЗ допускается размещать:

* сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
* пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
* новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия;

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

##

## Статья 14. Ограничения использования земельных участков в пределах

## водоохранных зон

1. В пределах водоохранных зон запрещаются:

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

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

2. В пределах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются:

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

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

#

# ГЛАВА 3. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНТСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

**Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, определённых главой 2 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией Форносовского городского поселения.

##

## Статья 16. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со ст. 16 настоящих Правил.

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

6. Глава администрации Форносовского городского поселения, в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается администрацией Форносовского городского поселения.

#

# ГЛАВА 4. РАЗРЕШЕНИЕ НА СРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.

##

## Статья 17. Проектная документация

## 1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую 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.

## Статья 18. 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 настоящим Кодексом.

2. Разрешение на строительство выдаёт администрация Форносовского городского поселения.

3. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 19. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию***.*

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт администрация Форносовского городского поселения.

3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса РФ.

# ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ.

##

## Статья 20. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Форносовского городского поселения.

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения главы Форносовского городского поселения.

3. Решение, указанное в предыдущей части настоящей статьи, готовит Комиссия.

Решение главы Форносовского городского поселения о проведении общественных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации, доводится до сведения населения.

4. Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

5. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов 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.

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) 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. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

6. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и/или проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и/или проекта её межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом, Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой Форносовского городского поселения решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки.

8. Заинтересованные лица вправе письменно (в свободной форме) представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

9. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в администрации Форносовского городского поселения, а в день проведения публичных слушаний - в месте проведения слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

10. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов – формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрация графических материалов и т.п.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

11. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

12. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

13. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;

- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

- сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);

- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;

- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч. 8 настоящей статьи;

- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

14. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;

- сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

- срок проведения экспозиции;

- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

- общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч. 13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

15. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

##

## Статья 21. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории муниципального образования

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

7) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к береговой полосе.

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

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

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

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в администрацию Форносовского городского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости установления публичного сервитута;

- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Администрация Форносовского городского поселения в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз.2 ч.5 настоящей статьи, главе Форносовского городского поселения. Глава Форносовского городского поселения, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

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

8. Глава администрации Форносовского городского поселения в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

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

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

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

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы администрации согласно части 9 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч. 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в администрацию Форносовского городского поселения заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- реквизиты постановления главы администрации Форносовского городского поселения об установлении публичного сервитута;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- указание на бессрочность публичного сервитута.

К заявлению прилагается кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка).

В постановлении главы администрации Форносовского городского поселения о прекращении публичного сервитута (ч.9 настоящей статьи) должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- реквизиты постановления главы администрации Форносовского городского поселения об установлении публичного сервитута;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- указание на бессрочность публичного сервитута;

- решение о прекращении действия публичного сервитута.

К постановлению прилагается кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка).

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

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

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

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

**Глава 6. Заключительные положения**

**Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:

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

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

3) органами местного самоуправления Форносовского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Форносовского городского поселения;

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

2. Комиссия, в течение тридцати дней, со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Форносовского городского поселения.

3. Глава администрации Форносовского городского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки глава администрации Форносовского городского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в администрацию Форносовского городского поселения.

4. Основаниями для рассмотрения главой администрации Форносовского городского поселения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану Форносовского городского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

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

5. Глава администрации Форносовского городского поселения, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

7. Администрация Форносовского городского поселения в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Форносовского городского поселения, схемам территориального планирования Ленинградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки администрация Форносовского городского поселения направляет проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки главе Форносовского городского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Форносовского городского поселения при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием главой Форносовского городского поселения решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определённом ст. 20 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации Форносовского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила землепользования и застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава администрации Форносовского городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений, должен принять решение, о направлении указанного проекта главе Форносовского городского поселения или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки, и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается главой Форносовского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила землепользования и застройки являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Глава Форносовского городского поселения по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе администрации Форносовского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ст. 22 настоящих Правил.

16. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в год.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Форносовского городского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Ленинградской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила землепользования и застройки.

19. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Форносовского городского поселения.

Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Ленинградской области и Уставом Форносовского городского поселения при внесении непринципиальных изменений.

##

## Статья 23. Ответственность за нарушение настоящих Правил

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

## Статья 24. Вступление в силу настоящих Правил

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