

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
в МО "Маяковское сельское поселение"**

г. Калининград, 2012 г.

Документация по градостроительному зонированию
МО "Маяковское сельское поселение" Гусевского района Калининградской области
Правила землепользования и застройки МО "Маяковское сельское поселение"

Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании «Маяковское сельское поселение» (далее также – Правила) – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил землепользования и застройки в муниципальном образовании «Маяковское сельское поселение» и порядок внесения в них изменений.

Правила землепользования и застройки подготовлены в соответствии с:

190-ФЗ Градостроительным Кодексом Российской Федерации, (в ред. Федеральных законов от 06.12.2011 г. N 401-ФЗ);

136-ФЗ Земельным Кодексом Российской Федерации, (в ред. Федеральных законов от 20.03.2011 г. N 41-ФЗ);

131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (в ред. Федеральных законов от 20.03.2011 г. N 38-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 29.11.2010 г. N 313-ФЗ);

Федеральный закон от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" (с изменениями от 22, 23 июля, 30 декабря 2008 г., 21 июня 2011 г.);

Приказ Роснедвижимости от 27.12.2006 г. N П/0425 "Об утверждении классификаторов и справочников, входящих в "Сборник классификаторов и справочников автоматизированной информационной системы ведения государственного кадастра недвижимости";

Закон Калининградской области от 1 июля 2009 г. N 370 "О составе территорий муниципальных образований Калининградской области";

иными законодательными и нормативными актами.

Правила землепользования и застройки подготовлены с учетом "Методических рекомендаций по порядку разработки, согласованию, экспертизе и утверждению градостроительной документации муниципальных образований", разработанными Фондом "Институт экономики города".

Правила землепользования и застройки применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

Правила землепользования и застройки подготовлены в пределах границ муниципального образования «Маяковское сельское поселение». В соответствии с

требованиями законодательства, работа выполнена на основании постановления Правительства Калининградской области от 17.04.2012 г. № 251 «О согласовании проекта генерального плана муниципального образования «Маяковское сельское поселение».

К градостроительным отношениям на основе данных правил землепользования и застройки применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ I

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения	9
Статья 1. Термины и определения, используемые в настоящих Правилах.....	9
Статья 2. Цели градостроительного зонирования.....	16
Статья 3. Назначение настоящих Правил.....	17
Статья 4. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил.....	18
Статья 5. Участники отношений, возникающих при осуществлении землепользования и застройки.....	18
Статья 6. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения.....	20
Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.....	22
Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	23
Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления и основы землепользования в муниципальном образовании «Маяковское сельское поселение».....	23
Статья 9. Общие положения о документации по планировке территории.....	26
Статья 10. Формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции.....	26
Статья 11. Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.....	26
Статья 12. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий и сооружений, на застроенных территориях, не разделённых на земельные участки.....	27
Статья 13. Выделение земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим (юридическим) лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, для обслуживания населения.....	30
Статья 14. Общий порядок предоставления земельных участков.....	30

Статья 15. Изъятие (выкуп) земельных участков для муниципальных нужд. Публичные сервитуты.....	32
Статья 16. Градостроительная ценность территории поселения. Платежи за землю на территории поселения	33
Глава 3. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.....	35
Статья 17. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	35
Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	36
Статья 19. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	36
Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	37
Статья 20. Виды и состав документации по планировке территории.....	37
Статья 21. Порядок подготовки документации по планировке территории.....	38
Глава 5. Строительные изменения недвижимости.....	39
Статья 22. Право на строительные изменения недвижимости.....	39
Статья 23. Подготовка проектной документации. Выдача разрешения на строительство.....	39
Статья 24. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию.....	43
Глава 6. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	46
Статья 25. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	46
Глава 7. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки.....	48
Статья 26. Действие настоящих правил по отношению к документам территориального планирования. Основания для внесения изменений в настоящие Правила.....	48
Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	49

ЧАСТЬ II

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 8. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий	51
Статья 28. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Маяковское сельское поселение».....	51
Статья 29. Карта зон с особыми условиями использования территорий.....	52

ЧАСТЬ III

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории городского поселения	53
Статья 30. Территориальные зоны.....	53
Статья 31. Градостроительные регламенты.....	59
Статья 31.1. Градостроительный регламент. Жилые зоны.....	61
Статья 31.2. Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны.....	72
Статья 31.3. Градостроительный регламент. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.....	76
Статья 31.4. Градостроительный регламент. Зоны рекреационного назначения.....	80
Статья 31.5. Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования.....	84
Статья 31.6. Градостроительный регламент. Зоны специального назначения.....	89
Глава 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	91
Статья 32. Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	91

ЧАСТЬ IV

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 11. Заключительные положения	97
Статья 33. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим отношениям.....	97
Статья 34. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки.....	98
Статья 35. Вступление в силу настоящих Правил.....	98

ЧАСТЬ I

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Термины и определения, используемые в настоящих Правилах

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ:

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

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 г. N 118-ФЗ);

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

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

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

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

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов

капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты) (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 г. N 210-ФЗ);

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (в ред. Федерального закона от 19.07.2011 г. N 246-ФЗ);

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

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п. 14 в ред. Федерального закона от 28.11.2011 г. N 337-ФЗ);

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели

таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (п. 14.2 введен Федеральным законом от 18.07.2011 г. N 215-ФЗ);

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;

объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации (п. 19 введен Федеральным законом от 20.03.2011 г. N 41-ФЗ);

объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации (п. 20 введен Федеральным законом от 20.03.2011 г. N 41-ФЗ);

технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени

застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно (п. 22 введен Федеральным законом от 28.11.2011 г. N 337-ФЗ).

Градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах, градостроительном регламенте и разрешенном использовании земельного участка и используемый как основание для принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части, для государственных или муниципальных нужд, подготовки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) - объект недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшими в результате исторических событий, представляющими собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющимися свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Зоны охраны объекта культурного наследия (см. "Объект культурного наследия"): охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном

окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Муниципальное образование - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения.

Муниципальный правовой акт - решение по вопросам местного значения или по вопросам осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, принятое населением муниципального образования непосредственно, органом местного самоуправления и/или должностным лицом органа местного самоуправления, документально оформленное, обязательное для исполнения на территории муниципального образования, устанавливающее либо изменяющее общеобязательные правила или имеющее индивидуальный характер.

Органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и/или образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами отступление от градостроительного регламента, для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо

конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятные для застройки.

Планировка территории - подготовка проектов планировки территории, проектов межевания территории или градостроительных планов земельных участков; Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (в ред. Федерального закона от 20.03.2011 г. N 41-ФЗ).

Планировочная структура - взаимное расположение функциональных зон и система связей между ними.

Проект межевания территории - проектная документация, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков (в ред. Федерального закона от 20.03.2011 г. N 41-ФЗ).

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

Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта (в ред. Федерального закона от 18.07.2011 г. N 243-ФЗ).

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с частью 12.2 настоящей статьи (в ред. Федерального закона от 18.07.2011 г. N 243-ФЗ).

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику (техническому заказчику) право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации. Также **разрешение на строительство** - основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое застройщику (техническому заказчику) органами местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений, в целях контроля выполнения градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей среде.

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

Разрешённое использование объекта недвижимости (земельного участка, объекта капитального строительства) - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти,

осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

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

Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Инженерные изыскания Виды работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по инженерным изысканиям могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами (часть 2 в ред. Федерального закона от 22.07.2008 г. N 148-ФЗ).

Прочие термины и определения, использованные при составлении настоящих Правил, употребляются в значениях, определённых действующим Земельным, Градостроительным и Водным законодательством, законодательством Российской Федерации об основах местного самоуправления.

Статья 2. Цели градостроительного зонирования

Целями градостроительного зонирования, введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для устойчивого развития территорий муниципального образования «Маяковское сельское поселение», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории муниципального образования «Маяковское сельское поселение»;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Система регулирования землепользования и застройки должна обеспечивать свободный доступ граждан к информации и их участие в принятии решений по вопросам развития территории, землепользования и застройки МО «Маяковское сельское поселение» путём участия в проводимых публичных слушаниях.

Статья 3. Назначение настоящих Правил

Назначение Правил землепользования и застройки - регламентирование следующей деятельности органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- **градостроительная подготовка, формирование и предоставление** земельных участков для строительства физическим и юридическим лицам;
- **изменение видов разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами; **предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования** земельного участка или объекта капитального строительства;
- **подготовка градостроительных оснований** для принятия решений **об изъятии и резервировании** земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- **предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров** разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- **организация и проведение публичных слушаний** по вопросам землепользования и застройки;
- **подготовка документации по планировке территории** органами местного самоуправления, согласование и утверждение проектной документации;
- **выдача разрешений** на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

- внесение изменений в настоящие Правила.

Статья 4. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил

Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании «Маяковское сельское поселение» (далее – сельском поселении), в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации), вводят в МО «Маяковское сельское поселение», систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

Настоящие Правила регламентируют следующую деятельность:

- по проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов;
- по изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, по проведению публичных слушаний;
- по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- по подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- по подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- по внесению изменений в настоящие Правила.

Статья 5. Участники отношений, возникающих при осуществлении землепользования и застройки

Настоящие Правила регулируют действия **участников отношений**, возникающих при осуществлении землепользования и застройки:

а) физических и юридических лиц, в том числе - лиц, осуществляющих землепользование и застройку от имени государственных и муниципальных органов, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органами местного самоуправления муниципального образования "Гусевский муниципальный район" (далее – Гусевского района) или органами местного самоуправления МО «Маяковское сельское поселение» по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию Гусевского муниципального района (МО «Маяковское сельское поселение») с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- владея объектами недвижимости (в том числе - земельными участками), осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные строительные изменения недвижимости;

- владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные действия по землепользованию и застройке (размещение объектов временного назначения на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности и предоставляемых в краткосрочную аренду; переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе - приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.; иные действия);

б) органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку в МО «Маяковское сельское поселение», в части обеспечения применения Правил землепользования и застройки, в том числе - Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки.

Статья 6. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения

Регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования «Маяковское сельское поселение» осуществляется:

а) администрацией муниципального образования «Гусевский муниципальный район» (отдел архитектуры и территориального планирования администрации района, иные структурные подразделения администрации);

б) представительным органом местного самоуправления МО «Маяковское сельское поселение»;

в) Главой администрации муниципального образования «Маяковское сельское поселение» (Главой МО «Маяковское сельское поселение»);

г) администрацией муниципального образования «Маяковское сельское поселение» (структурными подразделениями администрации).

К органам, уполномоченным регулировать и контролировать застройку в части соблюдения Правил землепользования и застройки относятся:

а) администрация муниципального образования «Гусевский муниципальный район» (отдел архитектуры и территориального планирования администрации района, иные структурные подразделения администрации);

б) администрация муниципального образования «Маяковское сельское поселение» (структурные подразделения администрации);

в) иные уполномоченные органы.

А. К полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

3) утверждение правил землепользования и застройки поселений;

4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;

б) принятие решений о развитии застроенных территорий

(п. 6 введен Федеральным законом от 18.12.2006 г. N 232-ФЗ).

Б. К полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных районов;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования межселенных территорий;

3) утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий;

4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципальных районов документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях;

б) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях муниципальных районов (из Градостроительного кодекса РФ)

В соответствии с частью 4 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 21.11.2011 г.) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «Органы местного самоуправления отдельных поселений, входящих в состав муниципального района, вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения».

В целях обеспечения реализации Правил землепользования и застройки, формируется **Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки** (далее – Комиссия), являющаяся постоянно действующим совещательным органом при главе администрации сельского поселения.

Персональный состав Комиссии формируется главой администрации сельского поселения. В состав Комиссии включаются депутаты сельского Совета - по предложению главы сельского поселения, сельского Совета депутатов.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

Администрация МО "Гусевский муниципальный район" и МО «Маяковское сельское поселение» обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации настоящих Правил и открытой продажи их копий;
- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- размещения настоящих Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, с входящими в их состав картами, в отделе архитектуры и территориального планирования администрации МО «Гусевский муниципальный район», в администрации МО " Маяковское сельское поселение", иных органах уполномоченным регулировать и контролировать застройку в части соблюдения настоящих Правил;
- предоставление отделом архитектуры и территориального планирования администрации МО «Гусевский муниципальный район» и администрацией МО "Маяковское сельское поселение" услуг по изготовлению необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) без взимания платы.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, предусмотренном статьёй 25 настоящих Правил.

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления и основы землепользования в муниципальном образовании «Маяковское сельское поселение»

Представительный орган местного самоуправления муниципального образования «Маяковское сельское поселение»

- утверждает Правила землепользования и застройки;
- утверждает изменения в Правила землепользования и застройки.

Орган местного самоуправления муниципального образования "Гусевский муниципальный район":

- осуществляет распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности (полномочия органов местного самоуправления района и сельского поселения в части распоряжения земельными участками определяются действующим земельным законодательством), или земельными участками, право распоряжения которыми, предоставляется действующим законодательством;

Глава администрации муниципального образования «Маяковское сельское поселение»:

- утверждает документацию по планировке территории;
- принимает решения о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принимает решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- принимает решения о подготовке проектов изменений в Правила землепользования и застройки.

Администрация муниципального образования «Маяковское сельское поселение»: (уполномоченные главой администрации сельского поселения структурные подразделения администрации):

- обеспечивают разработку документации по планировке территории;
- выдают разрешения на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдают разрешения на ввод объектов в эксплуатацию объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц.

В соответствии с частью 4 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 21.11.2011 г.) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «Органы местного самоуправления отдельных поселений, входящих в состав муниципального района, вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения».

В обязанности в уполномоченные главой администрации сельского поселения структурные подразделения администрации в части соблюдения настоящих Правил, входит:

- подготовка для главы администрации сельского поселения (регулярно, не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих анализ реализации и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков в части согласования границ земельных участков;

- участие в согласовании документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам, нормам и техническим регламентам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

- предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

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

- ведение карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «Маяковское сельское поселение» и карты зон с особыми условиями использования территорий, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

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

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

Комиссия по землепользованию и застройке:

- обеспечивает реализацию настоящих Правил;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьей 25 настоящих Правил;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 27 настоящих Правил, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации Главе администрации сельского поселения по результатам публичных слушаний, в том числе: рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, рекомендации на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции), рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления МО "Гусевский муниципальный район", МО «Маяковское сельское поселение», касающихся вопросов землепользования и застройки.

По вопросам применения настоящих Правил, уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, в соответствии с законодательством, осуществляют контроль соблюдения ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

По вопросам применения настоящих Правил, специально уполномоченные государственный, региональный и муниципальный органы по охране и использованию объектов культурного наследия, в соответствии с законодательством, осуществляют контроль соблюдения ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Иные полномочия органов местного самоуправления определяются в соответствии с действующим Земельным и Градостроительным законодательством Российской Федерации и Калининградской области, законодательством о местном самоуправлении Российской Федерации, Уставами муниципальных образований Гусевский муниципальный район и «Маяковское сельское поселение» и в соответствии с Решением от 21 декабря 2011 года № 153 "О принятии на 2012 год к осуществлению части полномочий муниципального образования "Маяковское сельское поселение".

Использование земельного участка осуществляется собственником (землепользователем) в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и видом его разрешённого использования.

В случае, если земельный участок не используется в соответствии с его целевым назначением, земельный участок может быть изъят у собственника в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации. Использование земельного участка не по целевому назначению влечёт за собой ответственность, установленную законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Статья 9. Общие положения о документации по планировке территории

Планировка территории, в части градостроительной подготовки выделения земельных участков, осуществляется посредством подготовки следующей документации по планировке территории:

- проект планировки;
- проект межевания;
- градостроительные планы земельных участков.

Виды, состав и порядок подготовки документации по планировке территории указаны в статьях 20, 21 настоящих Правил.

Статья 10. Формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

Формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции, в случае возникновения такой необходимости, осуществляется собственниками объектов капитального строительства.

Статья 11. Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства из земель, находящихся в не разграниченной государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке и формирование земельных участков из земель, находящихся в не разграниченной государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства из земель, находящихся в не разграниченной государственной или

муниципальной собственности, в существующей застройке и формирование земельных участков из земель, находящихся в не разграниченной государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в случае возникновения такой необходимости, осуществляется органами местного самоуправления Гусевского муниципального района (из земель, находящихся в не разграниченной государственной собственности) и органами местного самоуправления Гусевского муниципального района либо МО «Маяковское сельское поселение» (из земель, находящихся в муниципальной собственности).

Статья 12. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий и сооружений, на застроенных территориях, не разделённых на земельные участки

Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных и индивидуальных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, и, в соответствии с ним, - настоящими Правилами.

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных и индивидуальных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. №189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

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

а) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и данной статьёй настоящих Правил;

б) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для

осуществления строительства в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами;

в) администрация МО "Гусевский муниципальный район" (МО «Маяковское сельское поселение»), которая, в соответствии с календарным планом межевания таких земельных участков, утвержденным главой администрации "Гусевского муниципального района" («Маяковское сельское поселение») обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме в общую долевую собственность земельных участков в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и данной статьёй настоящих Правил;

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

Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе проекта межевания или в виде отдельного документа, в соответствии с действующим градостроительным законодательством.

Подготовка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 21 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

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

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

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

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе - путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем

официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений фиксируются границы свободных от застройки и прав третьих лиц земельных участков находящихся в муниципальной собственности.

При наличии утвержденного проекта межевания, градостроительные планы земельных участков подготавливаются уполномоченным главой администрации сельского поселения структурным подразделением администрации МО «Маяковское сельское поселение» на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо или собственник помещения в многоквартирном жилом доме обращается с соответствующим заявлением в администрацию МО «Маяковское сельское поселение».

В соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящей статьёй Правил, администрация МО «Гусевского муниципального района» обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома (утверждает схему расположения земельного участка на кадастровой карте территории).

Администрация МО «Маяковское сельское поселение» может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации МО «Маяковское сельское поселение»;
- решения главы администрации МО «Маяковское сельское поселение», принятого на основании обращения уполномоченного главой администрации сельского поселения структурного подразделения администрации МО «Маяковское сельское поселение», Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки.

Отдел архитектуры и территориального планирования администрации "Гусевский муниципальный район" обеспечивает реализацию инициатив администрации МО «Маяковское сельское поселение» в части межевания застроенных территорий путем:

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

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

Статья 13. Выделение земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим (юридическим) лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, для обслуживания населения

Правом градостроительной подготовки и выделения земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация МО «Гусевский муниципальный район».

В соответствии с градостроительным законодательством, границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации "Маяковское сельское поселение".

Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим или юридическим лицам в краткосрочную, до 5 лет, аренду в порядке, установленном нормативным правовым актом главы администрации "Гусевского муниципального района".

Статья 14. Общий порядок предоставления земельных участков

Общие требования к предоставлению земельных участков:

а) предоставление земельных участков производится на основании земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации и Калининградской области, нормативно-правовой базы муниципального образования "Гусевский муниципальный район", МО «Маяковское сельское поселение» (полномочия органов местного самоуправления муниципального района и сельского поселения в части распоряжения земельными участками определяются действующим земельным законодательством), а также в соответствии с документами территориального планирования Калининградской

области и МО "Гусевский муниципальный район" и МО «Маяковское сельское поселение»;

б) предоставляемые земельные участки должны быть сформированы как объекты недвижимости;

в) земельные участки для строительства, исключая строительство на застроенной территории, предоставляются в собственность (только на торгах (конкурсах, аукционах)) либо в аренду (на торгах (конкурсах, аукционах) и в случаях, установленных настоящими Правилами);

г) земельные участки для строительства предоставляются с предварительным согласованием и без предварительного согласования места размещения объекта капитального строительства, в соответствии со ст. 30 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства не производится:

- при размещении объекта капитального строительства в соответствии с градостроительной документацией о застройке и настоящими Правилами (зонированием территории);

- в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного использования, в том числе - для ведения личного подсобного хозяйства, либо гражданину - для индивидуального жилищного строительства;

д) при предоставлении земельных участков в собственность, гражданам (физическим лицам) и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению;

е) при предоставлении земельных участков физическим и юридическим лицам обеспечивается подготовка соответствующей информации, предусмотренной действующим законодательством, и её заблаговременная публикация;

ж) при предоставлении земельных участков должны отсутствовать споры по предоставляемым земельным участкам между собственниками, землепользователями, землевладельцами, арендаторами и другими правообладателями.

Иные требования к предоставлению земельных участков определяются земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации и Калининградской области, нормативно-правовой документацией Гусевского муниципального района и МО «Маяковское сельское поселение».

Статья 15. Изъятие (выкуп) земельных участков для муниципальных нужд.

Публичные сервитуты

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным Кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

Основаниями для принятия органами местного самоуправления муниципального образования решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки (с проектами межевания в их составе).

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

Муниципальными нуждами МО «Маяковское сельское поселение», которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, являются:

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

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог общего пользования в границах муниципального образования «Маяковское сельское поселение», мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования;

б) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, законами Калининградской области.

Решение об изъятии (выкупе) земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть

осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством.

Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия (выкупа) земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии (выкупе).

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

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

Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО «Маяковское сельское поселение».

Статья 16. Градостроительная ценность территории поселения. Платежи за землю на территории поселения

Для оценки и контроля состояния градостроительной ценности территории МО «Маяковское сельское поселение», главой администрации сельского поселения создаётся соответствующий уполномоченный орган (либо назначается уполномоченное лицо) администрации Гусевского муниципального района (по согласованию) (МО «Маяковское сельское поселение»).

В обязанности органа (лица), оценивающего и контролирующего состояние градостроительной ценности территории поселения, входит:

- составление (в том числе - с привлечением сторонних разработчиков) Схемы ценностного зонирования территории МО «Маяковское сельское поселение»;
- ведение мониторинг состояния ценностного зонирования территории МО «Маяковское сельское поселение»;

- предоставление главе администрации "Гусевский муниципальный район" (отделу архитектуры и территориального планирования администрации МО «Гусевский муниципальный район», Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки, иным уполномоченным органам МО «Гусевский муниципальный район») (МО «Маяковское сельское поселение») информацию по ценностным характеристикам участков территории поселения для принятия решений по применению (подготовке внесения изменений) настоящих Правил.

При составлении Схемы ценностного зонирования территории МО «Маяковское сельское поселение», градостроительная ценность каждого конкретного участка территории определяется по системе показателей, учитывающих:

- местоположение участка в структуре поселения (населённого пункта поселения), его отношение к элементам инженерной и транспортной инфраструктуры;
- наличие или отсутствие (при наличии - состояние) материальных объектов на территории участка;
- санитарно-экологическое состояние территории;
- наличие и характер планировочных ограничений;
- природные условия, удорожающие градостроительную деятельность;
- эстетическое восприятие участка и прилегающей территории.

Мониторинг ценностного зонирования территории, в части контроля состояния указанных показателей на территории МО «Маяковское сельское поселение» ведётся непрерывно. Материалы Схемы ценностного зонирования территории обновляются при изменении хотя бы одного из перечисленных показателей.

Схема ценностного зонирования территории МО «Маяковское сельское поселение» может быть использована для назначения и дифференциации, в том числе - для обеспечения инвестиционной привлекательности территории, муниципальных земельных платежей МО «Маяковское сельское поселение».

**ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.
ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 17. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных
участков и объектов капитального строительства**

Любой из видов разрешённого использования земельного участка и объектов капитального строительства владелец (правообладатель) земельного участка (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) может выбрать самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований. Исключение составляют участки земель, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или на которые градостроительные регламенты не устанавливаются. По таким земельным участкам и объектам капитального строительства на них решения об изменении одного вида разрешенного использования на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешённого использования без изменения вида территориальной зоны (подзоны) осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов и нормативов (в том числе – строительных) без внесения изменений в настоящие Правила.

Изменение вида разрешённого использования земельного участка на вид использования, не являющийся основным или вспомогательным видом разрешённого использования для земельного участка, или является условно разрешённым видом использования для этого участка осуществляется с изменением границ территориальной зоны (подзоны) и, соответственно, - с внесением изменений в Правила землепользования и застройки, производимым в соответствии со статьёй 27 настоящих Правил.

Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Застройщик, заинтересованный в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в соответствии с пунктами 3-7 статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Эти рекомендации или отказ с указанием причин принятого решения Комиссия, не позднее следующего дня после подготовки, направляет главе администрации МО «Маяковское сельское поселение».

На основании рекомендаций или отказа Комиссии, глава сельского поселения, в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций (отказа), принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Статья 19. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Право обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, имеют владельцы (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.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть разрешено для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов и нормативов (в том числе – строительных).

Владелец (правообладатель) земельного участка подаёт в Комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – "разрешение на отклонение от предельных параметров") подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в соответствии с пунктом 4 статьи 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Эти рекомендации или отказ с указанием причин принятого решения Комиссия, не позднее следующего дня после подготовки, направляет главе администрации МО «Маяковское сельское поселение».

На основании рекомендаций или отказа Комиссии глава администрации сельского поселения в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций (отказа), принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 20. Виды и состав документации по планировке территории

В части градостроительной подготовки выделения земельных участков,

подготавливается следующая документация по планировке территории:

- проект планировки;
- проект межевания (в составе проекта планировки либо в виде отдельного документа, в соответствии с градостроительным законодательством);
- градостроительные планы земельных участков (в составе проекта межевания либо в виде отдельного документа, в соответствии с градостроительным законодательством).

Состав документации по планировке территории определяется в соответствии со статьями 42-44 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, иными законодательными и нормативными документами.

Статья 21. Порядок подготовки документации по планировке территории

Решения о подготовке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой сельского поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

а) подготовка **проектов планировки** территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

б) подготовка **проектов межевания** территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

в) в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка **градостроительных планов** застроенных земельных участков. Подготовка градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания) может осуществляться для застроенных земельных участков.

Порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются градостроительным законодательством.

ГЛАВА 5. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 22. Право на строительные изменения недвижимости

Правом производить строительные изменения недвижимости на территории МО «Маяковское сельское поселение» обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 23 настоящих Правил.

Исключения составляют случаи, в которых разрешение на строительство не требуется.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Градостроительным Кодексом, законодательством может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 23 настоящих Правил.

Статья 23. Подготовка проектной документации. Выдача разрешения на строительство

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного

строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе (технический заказчик от имени застройщика) вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

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

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

Отношения между застройщиком (техническим заказчиком) и исполнителем регулируются гражданским законодательством.

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

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

Задание застройщика (технического заказчика) исполнителю должно включать:

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

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

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

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

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

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

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

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

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации (Постановление № 83 от 13.02.2006 г. в редакции на момент определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение).

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

В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик направляет проектную документацию на Государственную экспертизу.

В границах муниципального образования «Маяковское сельское поселение» разрешение на строительство выдается уполномоченным органом местного самоуправления МО "Маяковское сельское поселение"

Порядок выдачи разрешения на строительство определяется административным регламентом администрации МО «Маяковское сельское поселение».

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

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

Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации (Постановление № 698 от 24.11.2005 г. в редакции на момент направления заявления о выдаче разрешения на строительство).

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

Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 12 статьи 51 Градостроительного Кодекса РФ. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

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

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

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

Статья 24. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию

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

При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство.

При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства. Консервация объекта капитального строительства и возобновление его строительства производятся в соответствии с Правилами проведения консервации объекта капитального строительства, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2011 г. № 802 (в редакции на момент принятия решения о консервации объекта капитального строительства).

В случае если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти,

орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

а) копия разрешения на строительство;

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

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

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

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

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

В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо,

осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

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

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

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

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

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

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаётся на основании документов, состав которых определён частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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.

Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определяется административным регламентом администрации МО «Маяковское сельское поселение».

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

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

ГЛАВА 6. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 25. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законодательством Калининградской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, Уставом муниципального образования МО "Гусевский муниципальный район" и «Маяковское сельское поселение», иными нормативными правовыми актами МО «Гусевский муниципальный район».

Публичные слушания проводятся в целях:

- соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечения права участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности.

Глава МО «Маяковское сельское поселение» при получении от органа местного самоуправления проекта Правил землепользования и застройки принимает решение о

проведении публичных слушаний по такому проекту в сроки и в порядке, определённых для проведения публичных слушаний Градостроительным кодексом РФ, Уставом муниципального образования «Маяковское сельское поселение».

Публичные слушания проводятся главой МО «Маяковское сельское поселение» в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- утверждение Правил землепользования и застройки;
- предоставление разрешения на виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих зонах (статья 18 настоящих Правил);
- предоставление разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (статья 19 настоящих Правил);
- внесение изменений в настоящие Правила (статья 27 настоящих Правил);
- утверждение проектов планировки территории и проектов межевания территории.

Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки (далее – Комиссии) отделом архитектуры и градостроительства администрации МО «Гусевский муниципальный район», уполномоченными органами муниципальных образований, иными структурными подразделениями.

Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее пятнадцати календарных дней до их проведения.

Оповещение дается в следующих формах:

- в одном из средств массовой информации, которому предоставлено право официального опубликования муниципальных правовых актов;
- объявления на официальном сайте МО «Гусевский муниципальный район» (на сайте Правительства Калининградской области) в сети Интернет;
- вывешивание объявлений в здании администраций МО «Гусевский муниципальный район» и МО «Маяковское сельское поселение» и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место проведения публичных слушаний;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами для проведения публичных слушаний.

Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

Принятые Комиссией заключения и рекомендации подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте МО «Гусевский муниципальный район» (на сайте Правительства Калининградской области) в сети Интернет.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 26. Действие настоящих Правил по отношению к документам территориального планирования. Основания для внесения изменений в настоящие Правила

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Маяковское сельское поселение» (настоящие Правила) подготовлены с учётом положений о территориальном планировании – Генерального плана муниципального образования «Маяковское сельское поселение» (а так же Генерального плана Гусевского городского поселения и Схемы территориального планирования МО "Гусевский муниципальный район").

Несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений, или поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов являются основаниями для внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке подготовки и утверждения Правил землепользования и застройки, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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

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

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях сельского поселения;

- 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.

Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки 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 МО «Маяковское сельское поселение».

Глава администрации МО «Маяковское сельское поселение» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила

землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила, глава администрации МО «Маяковское сельское поселение» определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения.

Глава администрации сельского поселения, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Подготовку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки.

Отдел архитектуры и градостроительства администрации МО "Гусевский муниципальный район", администрация МО "Маяковское сельское поселение" в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования «Маяковское сельское поселение», схеме территориального планирования Калининградской области.

После указанной проверки либо после устранения Комиссией замечаний указанной проверки, в случае наличия замечаний, отдел архитектуры и градостроительства администрации МО «Гусевский муниципальный район», администрация МО "Маяковское сельское поселение" направляет проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки главе администрации МО «Маяковское сельское поселение».

Глава администрации МО «Маяковское сельское поселение» при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по этому проекту и обеспечивает опубликование проекта изменений в Правила в срок не позднее чем через десять дней со дня получения этого проекта.

Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 31 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Утверждение изменений в Правила землепользования и застройки производится в порядке, определённом статьёй 32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

ЧАСТЬ II

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 28. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Маяковское сельское поселение»

На карте градостроительного зонирования графически отображены установленные границы территориальных зон.

Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

В границах одной территориальной зоны, существующей на момент начала подготовки настоящих Правил, в границах одного участка могут быть разные условия использования территории (различные подзоны), связанные с теми или иными планировочными ограничениями от объектов, существующих на момент начала подготовки настоящих Правил.

Виды территориальных зон муниципального образования «Маяковское сельское поселение» указаны в ст. 30 "Территориальные зоны". Виды территориальных зон и подзоны обозначены на карте градостроительного зонирования графически (цветом). Графическое (цветовое) обозначение территориальных зон и подзон на карте градостроительного зонирования территории дополнено цифровыми и буквенными обозначениями территориальных зон и подзон.

Код цифрового и буквенного обозначения территориальных зон и подзон содержит информацию о зоне (подзоне) и информацию об особых условиях использования территории, если для этой территории установлены особые условия использования. Код цифрового и буквенного обозначения состоит из трёх групп цифр и букв, содержащих

информацию: о виде территориальной зоны (цифра и две или три буквы); о виде подзоны территориальной зоны (следующие за кодом вида территориальной зоны три цифры). Например, цифровой и буквенный код "1 ЖЗ 02..." следует читать следующим образом: "1 ЖЗ" – жилая зона, "02" – зона жилой застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный). Значение расширения кода цифрового обозначения ("...") указано в ст. 30 "Территориальные зоны" применительно к каждой из подзон той или иной территориальной зоны.

Информация о видах территориальных зон и подзон приведена в ст.30"Территориальные зоны", информация о видах особых условий использования территории приведена в ст. 32 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

Границы всех зон с особыми условиями использования территории отображены на карте градостроительного зонирования территории единым условным знаком. Для определения вида особых условий использования территории в той или иной части территории следует пользоваться кодом вида особого условия использования территории (последняя цифра цифрового и буквенного кода) или сведениями карты зон с особыми условиями использования территории. Границы территорий объектов культурного наследия, принятые с учётом положений о территориальном планировании, отображены на карте градостроительного зонирования особым условными знаком.

Статья 29. Карта зон с особыми условиями использования территорий

На карте зон с особыми условиями использования территорий графически отображены границы зон с особыми условиями использования территорий с указанием на характер особого условия использования территорий.

Состав зон с особыми условиями использования территорий в границах МО «Маяковское сельское поселение» указан в ст. 32 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих Правил.

ЧАСТЬ III

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 30. Территориальные зоны

Границы территориальных зон установлены с учетом:

- а) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- б) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом МО «Маяковское сельское поселение»;
- в) состава территориальных зон, определённого Градостроительным Кодексом Российской Федерации;
- г) сложившейся структуры планировки территории и существующего землепользования;
- д) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- е) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон установлены:

- а) по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- б) по красным линиям;
- в) по границам земельных участков;
- г) по границам населённых пунктов в пределах муниципального образования;
- д) по границам муниципального образования;
- е) по естественным границам природных объектов.

С целью упрощения информационного обмена с Земельной кадастровой палатой, действующей в соответствии с Земельным кодексом РФ, информация данных правил землепользования и застройки, выполненная на основании Градостроительного кодекса РФ, содержит в разделах, посвящённых описанию видов территориальных зон, соответствующую указываемым видам территориальных зон информацию о классификационных номерах (Приказ Роснедвижимости от 27.12.2006 г. № П/0425

"Сборник классификаторов и справочников автоматизированной информационной системы ведения государственного кадастра недвижимости").

Виды территориальных зон МО «Маяковское сельское поселение»

В результате градостроительного зонирования на территории муниципального образования «Маяковское сельское поселение» определён следующий состав **территориальных зон:**

Земельные участки, на которые **распространяется действие градостроительных регламентов**, находятся в границах следующих территориальных зон:

- **жилых зон;**
- **общественно-деловых зон;**
- **производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур** (за исключением территорий, занятых линейными объектами);
- **зон рекреационного назначения** (за исключением территорий общего пользования);
- **зон сельскохозяйственного использования;**
- **зон специального назначения;**

Земельные участки, на которые **действия градостроительных регламентов не распространяются:**

- **в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), включая вновь выявленные объекты культурного наследия** (решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия);
- **в границах территорий общего пользования, в том числе – в зонах рекреационного назначения общего пользования;**
- **предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами инженерной и транспортной инфраструктуры;**
- **предоставленные для добычи полезных ископаемых.**

Земли, для которых **градостроительные регламенты не устанавливаются:**

- **земли, покрытые поверхностными водами – зоны (территории) акваторий** (водных объектов);

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не

устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

В указанном составе выделяются следующие виды территориальных зон с подзонами (I - XI):

I. Жилые зоны (1 ЖЗ):

(дробью указана информация о классификационных номерах (Приказ Роснедвижимости от 27.12.2006 г. № П\0425 "Сборник классификаторов и справочников автоматизированной информационной системы ведения государственного кадастра недвижимости").

I. Жилые зоны (1 ЖЗ):

1 ЖЗ 020 – зоны застройки малоэтажными жилыми домами (1-4 этажей).

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- многоквартирные жилые дома 1-4 этажа/142.2.1.2.1;
- индивидуальные блок-квартиры 1-4 этажа/142.1.2.1;
- с приквартирными земельными участками/142.2.1.1.; 143.2.1.2.

1 ЖЗ 040 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами обычной степени комфортности без дополнительных ограничений.

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с земельными участками/142.2.1.1;
- индивидуальные блок-квартиры 1-3 этажа с приквартирными земельными участками/142.1.2.1;

1 ЖЗ 041 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами повышенной комфортности без дополнительных ограничений.

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с земельными участками/142.2.1.1;
- индивидуальные блок - квартиры 1-3 этажа с приквартирными земельными участками/142.1.2.1;

1 ЖЗ 04...X (где 3-я цифра означает степень комфортности застройки (0 – обычная, 1 – повышенная), 4-я цифра - X – код особого условия использования территории от 1 до 7 (ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий")) – территория индивидуальной жилой застройки постоянного проживания в границах зон с особыми условиями использования территорий.

II. Общественно-деловые зоны (2 ОДЗ):

2 ОДЗ 010 - зоны (территории) делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе:

зоны делового, общественного и коммерческого назначения; зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения; зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- здания административно-хозяйственных, деловых, общественных учреждений и организаций поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения/142.2.2.8;

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания/142.2.2.12;

- здания делового назначения (офисы)/142.2.2.12;

2 ОДЗ 010X (где 4-я цифра - X – код особого условия использования территории от 1 до 7 (ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий")) - зоны (территории) делового, общественного и коммерческого назначения с особыми условиями использования территорий;

2 ОДЗ 020 - зоны (территории) объектов дошкольного, начального общего и среднего образования, зоны (территории) объектов здравоохранения и соцобеспечения.

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- здания детских дошкольных учреждений/142.2.1.3;

- начальные и средние общеобразовательные учебные заведения (школы, лицеи, прочее)/142.2.1.3;

- здания учреждений дополнительного образования/142.2.1.4;

- здания учреждений среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских/142.2.2.7;

2 ОДЗ 020X (где 4-я цифра- X – код особого условия использования территории от 1 до 7 (ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий")) - зоны (территории) объектов дошкольного, начального общего и среднего образования в границах зон с особыми условиями использования территорий.

III. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (3 ПРТ):

Зоны для размещения производственных и коммунальных объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду (территории предприятий различных классов опасности),

в том числе:

3 ПРТ 011 – зоны (территории) для размещения производственных с различными нормативами воздействия на окружающую среду и коммунальных объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной не более 50 м (5-го класса опасности);

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- производственные предприятия, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны не более 50 м (5-го класса опасности)/142.2.6; 142.3.1; 142.3.7;

- объекты и предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более 50 м/142.3.3.2;

3 ПРТ 011X (где 4-я цифра - X – код особого условия использования территории от 1 до 7 (ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий")) – территория производственных и коммунальных объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной не более 50 м (5-го класса опасности) в границах зон с особыми условиями использования территорий;

Иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур; территории объектов производственно-складского, коммунального и коммунально-

складского назначения; зоны (территории) магистралей и объектов транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования: перечислены в Статье 31.

в том числе:

3 ПРТ 026 – зона улично-дорожной сети населённых пунктов с линейными объектами инженерной инфраструктуры\142.2.3 (объектов общего пользования);

3 ПРТ 03 – зоны (территории) санитарно-защитного озеленения\142.2.4.5.

IV. Зоны рекреационного назначения (6 РЗ):

Территории застройки объектами рекреационного назначения – объектами, предназначенными для организации отдыха и туризма, объектами социального назначения (домов отдыха, пансионатов, кемпингов, иных объектов рекреации)

Действие градостроительных регламентов на территориях зон застройки рекреационного назначения распространяется исключительно в случае, когда указанные территории не являются территориями общего пользования.

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- дома отдыха, пансионаты/142.4.3.1;

- кемпинги/142.4.3.1.

6 РЗ 011 – территории для массовых и спортивных мероприятий, отдыха и туризма;/142.2.8.

6 РЗ 012 – территории зелёных насаждений общего пользования (скверы, бульвары, набережные, природные зоны отдыха в населённых пунктах – кроме парков и лесопарков);/142.2.3.

V. Зона сельскохозяйственного использования (7 СХЗ):

Зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, и другими); зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования: перечислены в Статье 31.

7 СХЗ 011 – **зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями/142.1.2.1; 142.1.1.2.**

7 СХЗ 011Х (где 4-я цифра - Х – код особого условия использования территории от 1 до 7 (ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий")) - **зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения в границах зон с особыми условиями использования территорий.**

7 СХЗ 012 – **зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, ведения дачного хозяйства, садоводства/142.1.2; 142.1.3; 142.1.4; 142.1.5; 142.1.6.**

7 СХЗ 012Х (где 4-я цифра - Х – код особого условия использования территории от 1 до 7 (ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий")) - **зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения в границах зон с особыми условиями использования территорий.**

VI. Зона специального назначения (8 СНЗ):

8 СНЗ - **зоны (территории) занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления (ТБО) и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах/142.2.4.1**

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования: перечислены в Статье 31.

Статья 31. Градостроительные регламенты

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных

участков и всего того, что используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действия градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки: в границах территорий объектов культурного наследия (8 ООТ 01); в границах территорий общего пользования (7 РЗ 01, в некоторых случаях – частично); на земельные участки, занятые линейными объектами (частично - 5 ТЗ 04).

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами (11 АЗ), земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Ряд территориальных зон (подзон) муниципального образования находится **в границах зон с особыми условиями использования территорий**, при этом территориальная зона (подзона) может одновременно находиться в границах более чем одной зоны с особыми условиями использования. В случае нахождения территориальной зоны (подзоны) в границах двух или нескольких зон с особыми условиями использования территорий, ограничения на использование территории такой зоны (подзоны) указаны в градостроительных регламентах настоящих Правил по наиболее строгому ограничению использования. При этом на территории такого участка **действуют планировочные ограничения всех зон с особыми условиями использования территорий, в которые попадает этот участок или его часть.**

Полный состав ограничений на использование земельного участка, объекта капитального строительства на той или иной части территории определяется в соответствии с картой зон с особыми условиями использования территорий.

Хозяйственному освоению земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия должно предшествовать:

- историко-культурная экспертиза земельных участков, подлежащих хозяйственному освоению;
- согласование в случаях и порядке, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ и проектов указанных работ в органе, уполномоченном в области охраны объектов культурного наследия;

- проведение охранных археологических работ (археологических разведок или раскопок) для определения и закрепления границ культурного слоя, сведения о культурном слое включать в проектную документацию на проведение работ.

В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр и выявленных объектов культурного наследия, землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах зон указанных объектов, проводить при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной экспертизы проектной документации.

Строительство в районах нахождения бывших исторических кладбищ не предусматривается - эти территории должны использоваться в качестве парковых зон.

В границах одной территориальной зоны (подзоны) могут быть выделены земельные участки с разными видами использования, разрешёнными в этой территориальной зоне (подзоне), в то же время, в границах одного земельного участка может быть только одна территориальная зона (подзона).

Виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые градостроительными регламентами, согласно требованиям действующего Земельного законодательства Российской Федерации определены с учётом классификации видов использования земель (код классификатора – 14) Сборника справочников и классификаторов АИС ГКН.

Классификационные номера видов использования земель (классификационные номера) приводятся для каждого из видов основного, условно-разрешённого или вспомогательного использования после описания (значения) вида использования, после знака дроби в формате, установленном классификатором видов использования земель (код классификатора – 14) Сборника справочников и классификаторов АИС ГКН.

Статья 31.1 Градостроительный регламент. Жилые зоны (1 ЖЗ)

Зоны (территории) застройки малоэтажными жилыми домами предназначены для застройки низкой плотности многоквартирными жилыми домами, блок - квартирами и индивидуальными жилыми домами.

В зонах жилой застройки допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения первой ступени (повседневного использования), иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1 ЖЗ 020 – зоны застройки малоэтажными жилыми домами (1-4 этажей)

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- многоквартирные жилые дома 1-4 этажа/142.2.1.2.1;
- индивидуальные блок - квартиры 1-4 этажа с приквартирными земельными участками/142.2.1.2.1;
- встроено-пристроенные объекты торговли первой ступени обслуживания (повседневного использования)/142.2.2.4;
- отдельно стоящие объекты торговли торговой площадью до 250 кв. м первой ступени обслуживания (повседневного использования)/142.2.2.4;
- встроено-пристроенные объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных)/142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;
- отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных)/142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;
- встроено-пристроенные объекты здравоохранения, в том числе - аптеки, поликлиники, амбулатории/142.2.2.2;
- гостиницы, вместимостью до 80 человек/142.2.2.14;
- объекты делового назначения (офисы), площадью до 300 кв. м/142.2.2.8; 142.2.2.12; 142.2.2.13;
- объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) уровня/номера группы 142.2.2;
- объекты учреждений социальной защиты/142.2.2.1;
- информационные туристические центры/142.2.2.12;

- отделения милиции, участковые пункты милиции/142.3.6;
- объекты и предприятия общественного питания/142.2.2.5;

Санитарные зоны указанных объектов (при их наличии), парковки, необходимые в соответствии с рекомендациями СНиП должны входить в границы участков этих объектов.

Условно-разрешённые виды использования/классификационные номера видов использования:

- многоквартирные жилые дома более 4 этажей/142.2.1.2.2;
- отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания, в том числе химчистки, бани и прачечные (санитарно-защитные зоны указанных объектов (при их наличии), парковки, необходимые в соответствии с рекомендациями СНиП должны входить в границы участков этих объектов/142.2.2.1;
- физкультурно-оздоровительные объекты первой степени обслуживания, площадки для занятий физкультурой/142.4.3.2;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 20 процентов от территории зоны.

Вспомогательные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- хозяйственные постройки/142.2.2.17;
- мемориальные и памятные объекты/142.2.8;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения/142.2.6;
- скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства/142.4.3.8;
- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста/142.4.3.10;
- площадки для отдыха взрослого населения/142.4.3.10;
- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта/142.2.2.11;
- площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных/142.7;
- пункты приёма вторичного сырья/142.2.5;
- площадки для сбора бытовых отходов/142.7;
- одно- и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки/142.2.3.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ жилых зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 5 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии отмостки зданий с красной линией;

- минимальный отступ жилых зданий от границы соседнего участка – 3 м;

- минимальный отступ хозяйственных построек от границы соседнего участка – 1 м. Допускается сблокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований;

- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

- минимальные расстояния от стен зданий до спортивных площадок и площадок для отдыха, до хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;

- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;

- размер земельного участка для многоквартирного жилого дома 2, 3 этажа рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 г. № 1223, письмом Правительства Калининградской области от 25.02.2009 г. № МП-496 и приложением к указанному письму (методическим рекомендациям), Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98. Размер земельного участка многоквартирного жилого дома малой этажности для домов довоенных годов постройки указанными выше нормами не ограничивается и может назначаться превышающим нормативный, вплоть до размера участка, фактически используемого жильцами этого дома для его обслуживания;

- размер приквартирного земельного участка для индивидуальной блок - квартиры 1-4 этажа – не менее 150 и не более 800 кв. м;

- максимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома – не более 1200 кв. м. При застройке земельных участков, принадлежащих застройщику на праве собственности, минимальный размер земельного участка принимается 900 кв. м, максимальный размер земельного участка не ограничивается и определяется в составе соответствующего проекта планировки территории;

- максимальная высота здания (до конька крыши) при использовании участка по основному виду – 15 м;

- максимальная высота здания (до конька крыши) при использовании участка по условно-разрешённому виду – 17 м;

1 ЖЗ 0201/0211

– **зоны застройки малоэтажными жилыми домами (существующими) в границах санитарно-защитных зон;**

Виды разрешенного использования земельных участков:

Соответствуют аналогичным видам разрешённого использования - основному, условно разрешённому и вспомогательному – установленным для подзон 1 ЖЗ 0200/0210 (Статья 31.1 "Градостроительный регламент. Жилые зоны", стр. 68/71).

В границах санитарно-защитных зон запрещены такие строительные изменения объектов жилой недвижимости, как новое строительство, реконструкцию, капитальный ремонт. Существующие жилые здания эксплуатируются до окончания срока амортизации.

1 ЖЗ 0204/0214

- **зоны застройки малоэтажными жилыми домами в границах зон охраны водных объектов**

Виды разрешённого использования земельных участков:

Соответствуют аналогичным видам разрешённого использования - основному, условно разрешённому и вспомогательному – установленным для подзон 1 ЖЗ 0200/0210 (Статья 31.1 "Градостроительный регламент. Жилые зоны", стр. 68/71).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Соответствуют параметрам разрешённого строительного изменения, установленным для подзон 1 ЖЗ 0200/0210 (Статья 31.1 "Градостроительный регламент. Жилые зоны", стр. 68/71) с дополнительными ограничениями, установленными Водным Законодательством РФ.

1 ЖЗ 040

– **зоны застройки индивидуальными жилыми домами постоянного проживания обычной степени комфортности без дополнительных ограничений.**

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с земельными участками/142.2.1.1;
- индивидуальные блок - квартиры 1-3 этажа с приквартирными земельными участками/142.1.2.1;
- объекты торговли первой ступени обслуживания (повседневного использования)/142.2.2.4;
- объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания (кроме химчисток, бань и прачечных) *(парковки, необходимые для этих объектов в соответствии с рекомендациями СНиП, должны входить в границы участков этих объектов)*/142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;
- аптеки/142.2.2.2;
- гостиницы, вместимостью до 60 человек/142.2.2.14;
- объекты делового назначения (офисы), общей площадью до 500 кв. м *(парковки, необходимые для этих объектов в соответствии с рекомендациями СНиП, должны входить в границы участков этих объектов)*/142.2.2.8; 142.2.2.12; 142.2.2.13;
- объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) уровня/номера группы 142.2.2;
- объекты и предприятия общественного питания/142.2.2.5;
- садовые и огородные участки (дополнительные участки), которые после их формирования из общей территории зоны жилой застройки могут быть отнесены по заявлению собственника или арендатора к зоне сельскохозяйственного использования.

Условно-разрешённые виды использования/классификационные номера видов использования:

- многоквартирные жилые дома 3-5 этажей/142.2.1.2.2;
- объекты социального, культурно - бытового и бытового обслуживания, в том числе – химчистки, бани и прачечные *(санитарно-защитные зоны указанных объектов (при их наличии), парковки, необходимые в соответствии с рекомендациями СНиП должны входить в границы участков этих объектов)*/142.2.2.1;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 15 процентов от территории зоны.

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера

ВИДОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- хозяйственные постройки/142.2.2.17;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения/142.2.6;
- скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства/142.4.3.8;
- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста/142.4.3.10;
- площадки для отдыха взрослого населения/142.4.3.10;
- индивидуальные гаражи для автотранспорта/142.2.2.16;
- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта/142.2.2.11;
- площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных/142.7;
- площадки для сбора бытовых отходов/142.7;
- одно- и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки/142.2.3.

Предельные (минимальные и (или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ жилых зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 5 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии отмотки зданий с красной линией;
- минимальный отступ жилых зданий от границы соседнего участка – 3 м;
- минимальный отступ хозяйственных построек от границы соседнего участка – 1 м. Допускается сблокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований;
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до площадок для отдыха и хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- размер приквартирного земельного участка для индивидуальной блок-квартиры 2 этажа – не менее 150 и не более 800 кв. м;

- максимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома – не более 1200 кв. м. При застройке земельных участков, принадлежащих застройщику на праве собственности, минимальный размер земельного участка принимается 900 кв. м, максимальный размер земельного участка не ограничивается и определяется в составе соответствующего проекта планировки территории;

- размер земельного участка для многоквартирного жилого дома 2, 3-5 этажей рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 г. № 1223, письмом Правительства Калининградской области от 25.02.2009 г. № МП-496 и приложением к указанному письму (методическим рекомендациям), Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98. Размер земельного участка многоквартирного жилого дома малой этажности для домов довоенных годов постройки указанными выше нормами не ограничивается и может назначаться превышающим нормативный, вплоть до размера участка, фактически используемого жильцами этого дома для его обслуживания;

- максимальная высота здания (до конька крыши) – 15 м.

1 ЖЗ 041

– **зоны застройки индивидуальными жилыми домами постоянного проживания повышенной комфортности** без дополнительных ограничений

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с земельными участками/142.2.1.1;
- индивидуальные блок - квартиры 1-3 этажа с приквартирными земельными участками/142.1.2.1;
- объекты торговли первой ступени обслуживания (повседневного использования)/142.2.2.4;
- объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания (кроме химчисток, бань и прачечных) *(парковки, необходимые для этих объектов в соответствии с рекомендациями СНиП, должны входить в границы участков этих объектов)*/142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;
- аптеки/142.2.2.2;
- гостиницы, вместимостью до 60 человек/142.2.2.14;
- объекты делового назначения (офисы), общей площадью до 500 кв. м *(парковки, необходимые для этих объектов в соответствии с рекомендациями СНиП, должны входить в границы участков этих объектов)*/142.2.2.8; 142.2.2.12; 142.2.2.13;

- объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) уровня/номера группы 142.2.2;
- объекты и предприятия общественного питания/142.2.2.5;
- садовые и огородные участки (дополнительные участки), которые после их формирования из общей территории зоны жилой застройки могут быть отнесены по заявлению собственника или арендатора к зоне сельскохозяйственного использования.

Условно-разрешённые виды использования/классификационные номера видов использования:

- объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания, в том числе – химчистки, бани и прачечные (*санитарно-защитные зоны указанных объектов (при их наличии), парковки, необходимые в соответствии с рекомендациями СНиП должны входить в границы участков этих объектов*)/142.2.2.1;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 15 процентов от территории зоны.

Вспомогательные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- хозяйственные постройки/142.2.2.17;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения/142.2.6;
- скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства/142.4.3.8;
- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста/142.4.3.10;
- площадки для отдыха взрослого населения/142.4.3.10;
- индивидуальные гаражи для автотранспорта/142.2.2.16;
- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта/142.2.2.11;
- площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных/142.7;
- площадки для сбора бытовых отходов/142.7;
- одно- и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки/142.2.3.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Соответствуют параметрам разрешённого строительного изменения, установленным для подзоны 1 ЖЗ 0400 (Статья 31.1 "Градостроительный регламенты. Жилые зоны", стр. 78), за исключением максимального размера земельного участка индивидуального жилого дома, который составляет для этой подзоны 1500 кв. м, и требований к размеру земельного участка для многоквартирного жилого дома – этих

требований нет, так как в подзоне 1 ЖЗ 0410 не предусмотрено строительство многоквартирных жилых домов.

1 ЖЗ 0411

– **зоны застройки индивидуальными жилыми домами постоянного проживания повышенной комфортности (существующей)** в границах санитарно-защитных зон

Виды разрешенного использования земельных участков:

Соответствуют аналогичным видам разрешённого использования - основному, условно разрешённому и вспомогательному – установленным для подзон 1 ЖЗ 0400/0410 (Статья 31.1 "Градостроительный регламент. Жилые зоны", стр. 78/81).

В границах санитарно-защитных зон запрещены такие строительные изменения объектов жилой недвижимости, как новое строительство, реконструкцию, капитальный ремонт. Существующие жилые здания эксплуатируются до окончания срока амортизации.

1 ЖЗ 0412

– **зоны застройки индивидуальными жилыми домами постоянного проживания повышенной степени комфортности** в границах охранных зон инженерных коммуникаций

Виды разрешенного использования земельных участков:

Соответствуют аналогичным видам разрешённого использования - основному, условно разрешённому и вспомогательному – установленным для подзон 1 ЖЗ 0400/0410 (Статья 31.1 "Градостроительный регламент. Жилые зоны", стр. 78/81).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Соответствуют параметрам разрешённого строительного изменения, установленным для подзон 1 ЖЗ 0400/0410 (Статья 31.1 "Градостроительный регламент. Жилые зоны", стр. 78/81).

Хозяйственная деятельность в границах охранных зон инженерных коммуникаций может осуществляться по согласованию с владельцем инженерных коммуникаций, для которых эта охранный зона установлена.

1 ЖЗ 0413

– **зоны застройки индивидуальными жилыми домами постоянного проживания повышенной комфортности** в границах зон санитарной охраны источников водоснабжения

Виды разрешенного использования земельных участков:

Соответствуют аналогичным видам разрешённого использования - основному, условно разрешённому и вспомогательному – установленным для подзон 1 ЖЗ 0400/0410 (Статья 31.1 "Градостроительный регламент. Жилые зоны", стр. 78/81).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Соответствуют параметрам разрешённого строительного изменения, установленным для подзон 1 ЖЗ 0400/0410 (Статья 31.1 "Градостроительный регламент. Жилые зоны", стр. 78/81) с дополнительными ограничениями, установленными санитарными нормами. Бурение скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, в границах зон санитарной охраны источников водоснабжения производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

1 ЖЗ 0404/0414

– **зоны застройки индивидуальными жилыми домами постоянного проживания обычной/повышенной комфортности** в границах зон охраны водных объектов

Виды разрешенного использования земельных участков:

Соответствуют аналогичным видам разрешённого использования - основному, условно разрешённому и вспомогательному – установленным для подзон 1 ЖЗ 0400/0410 (Статья 31.1 "Градостроительный регламент. Жилые зоны", стр. 78/81).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Соответствуют параметрам разрешённого строительного изменения, установленным для подзон 1 ЖЗ 0400/0410 (Статья 31.1 "Градостроительный регламент. Жилые зоны", стр. 78/81) с дополнительными ограничениями, установленными Водным Законодательством РФ.

1 ЖЗ 0415

– зоны застройки индивидуальными жилыми домами постоянного проживания повышенной комфортности в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия

Виды разрешённого использования земельных участков:

Соответствуют аналогичным видам разрешённого использования - основному, условно разрешённому и вспомогательному – установленным для подзон 1 ЖЗ 0400/0410 (Статья 31.1 "Градостроительный регламент. Жилые зоны", стр. 78/81).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- размещение вновь возводимых объектов капитального строительства на земельных участках осуществляется с учётом исторической планировки территории (по состоянию на 1939 год), в том числе – с учётом расположения утраченных элементов историко-архитектурной среды;

- максимальная высота зданий не может превышать такую историческую (по состоянию на 1939 год).

Расположенные в пределах территорий зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют режимам использования земель или градостроительным регламентам, установленным в границах данных зон, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанными режимами использования земель или градостроительными регламентами (за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия).

Статья 31.2 Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны (2 ОДЗ)

Зоны (территории) делового, общественного и коммерческого назначения выделены для создания правовых условий строительства обслуживающих и деловых объектов поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения.

Хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в зонах делового, общественного и коммерческого назначения следует осуществлять с учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

2 ОДЗ 010

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения; зоны размещения объектов социального и коммунально – бытового назначения; зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- здания административно-хозяйственных, деловых, общественных учреждений и организаций поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения/142.2.2.8;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания/142.2.2.12;
- здания делового назначения (офисы)/142.2.2.12;
- здания и объекты представительств фирм и организаций/142.2.2.12;
- здания кредитно-финансовых учреждений/142.2.2.13;
- судебные и юридические органы/142.2.2.8;
- гостиницы/142.2.2.14;
- информационные туристические центры/142.2.2.12;
- здания и сооружения учреждений культуры и искусства поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения; музеи, выставочные залы, галереи/142.2.2.3;
- конфессиональные объекты/142.2.2.10;
- мемориальные комплексы, памятные объекты/142.2.8;
- здания учреждений социальной защиты/142.2.2.1;
- магазины, торговые комплексы; торгово-выставочные комплексы/142.2.2.4;
- здания и сооружения предприятий общественного питания/142.2.2.5;
- объекты бытового обслуживания/142.2.2.1;
- здания и сооружения предприятий связи/142.3.4;

- объекты учреждений жилищно-коммунального хозяйства/142.2.6;
 - УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты, отделения милиции/142.3.6;
- Условно-разрешённые виды использования/классификационные номера видов

использования:

- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями) с преобладанием общественных функций/номера группы 142.2.2;

- временные объекты торговли/142.2.2.4;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 15 процентов от территории зоны.

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта/142.2.2.11;

- открытые стоянки для временного хранения туристических автобусов/142.2.2.11;

- объекты коммунального хозяйства и инженерного обеспечения/142.2.5; 142.2.6;

- хозяйственные постройки/142.2.2.17;

- погрузочно-разгрузочные и складские площадки, складские сооружения/142.2.5;;

- гаражи и стоянки транспорта объектов разрешённого использования, пункты технического обслуживания транспорта/142.2.2.11; 142.2.2.16; 142.3.3.2;

- скверы, озеленённые площадки; элементы благоустройства/142.4.3.8;

- площадки для сбора отходов/142.7;

- проезды, пешеходные и велосипедные дорожки/142.2.3.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 5 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии фасадов зданий с красной линией;

- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

При размещении объектов, для которых необходимо устройство санитарно-защитной зоны, следует учитывать границы и функциональное назначение смежных территорий.

2 ОДЗ 020

- зоны размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего и иного образования, зоны (территории) объектов здравоохранения и социального обеспечения

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- здания детских дошкольных учреждений/142.2.1.3;
- начальные и средние общеобразовательные учебные заведения (школы, лицеи, прочее)/142.2.1.3;
- здания учреждений дополнительного образования/142.2.1.4;
- здания учреждений среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских/142.2.2.7;

Условно-разрешённые виды использования:

- не установлены;

Вспомогательные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- объекты коммунального хозяйства и инженерного обеспечения/142.2.5; 142.2.6;
- хозяйственные постройки/142.2.2.17;
- погрузочно-разгрузочные и складские площадки/142.2.5;
- элементы благоустройства/142.2.8;
- площадки для сбора отходов/142.7;
- проезды, пешеходные и велосипедные дорожки/142.2.3;
- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта/142.2.2.11;
- гаражи для хранения автотранспорта объектов данной зоны/142.3.3.2;

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 25 м;
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

2 ОДЗ 020X (где "X" – код особого условия территории, от 1 до 7, в соответствии с классификацией особых условий использования территорий, ст. 32. "Зоны

с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства").

- зоны размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего образования с ограничениями хозяйственной деятельности и капитального строительства в зависимости от вида особого условия использования территории.

Виды разрешенного использования земельных участков:

Соответствуют аналогичным видам разрешённого использования – основному, условно разрешённому и вспомогательному – установленным для подзоны 2 ОДЗ 0210 (Статья 31.2 "Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны") с ограничениями, установленными законами и нормами для соответствующего особого режима использования территории.

В границах санитарно-защитных зон (подзона 2 ОДЗ 0211) запрещены такие строительные изменения объектов недвижимости по основному виду разрешённого использования земельных участков, как новое строительство, реконструкция, капитальный ремонт. Существующие здания эксплуатируются до окончания срока амортизации.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Соответствуют параметрам разрешённого строительного изменения, установленным для подзоны 2 ОДЗ 0210 (Статья 31.2 "Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны") с ограничениями, установленными законами и нормами для соответствующего особого режима использования территории.

Статья 31.3 Градостроительный регламент. Производственные зоны (3 ПРТ)

Производственные зоны предназначены для размещения производственных, коммунально-складских и коммунальных объектов (включая поселковые, межрайонные и районные (квартальные) объекты инженерной инфраструктуры, отнесённые по категории к коммунальным объектам), прочих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (включая линейные), объектов разных классов опасности по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", объектов их обслуживания (вспомогательных объектов).

При определении режима использования территории учитываются требования специальных норм и правил.

При размещении на территориях зоны 3 ПРТ объектов, для которых необходимо устройство санитарно-защитной зоны, следует учитывать границы и функциональное назначение смежных территорий. Размещение объектов – источников воздействия на среду обитания должно быть произведено таким образом, чтобы исключить это воздействие на смежные территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территории курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

Кроме этого, хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в зонах размещения производственных, коммунально-складских и коммунальных объектов следует осуществлять с учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

Зоны для размещения производственных и коммунальных объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду (территории предприятий различных классов опасности).

3 ПРТ 011– зоны (территории) для размещения производственных с различными нормативами воздействия на окружающую среду и коммунальных объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной не более 50 м (5-го класса опасности);

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- производственные предприятия, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны не более 50 м (5-го класса опасности)/142.2.6; 142.3.1; 142.3.7;
- объекты и предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более 50 м/142.3.3.2;

Условно-разрешённые виды использования/классификационные номера видов использования:

- производственно-складские базы/142.2.5;
- общежития, связанные с производством и профессиональным образованием/142.2.1.2.4;
- здания административно-хозяйственных, деловых и общественных учреждений и организаций/142.2.2.12;
- здания офисов и представительств/142.2.2.12;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания/142.2.2.6; 142.2.2.12;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли/142.2.2.4;
- рынки промышленных товаров/142.2.2.4;
- торгово-выставочные комплексы/142.2.2.4; 142.2.2.12;
- магазины розничной торговли/142.2.2.4;
- гостиницы при предприятиях/142.2.2.14;

Вспомогательные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, медицинские пункты (учреждения) предприятий, связанные с обслуживанием предприятий научно-исследовательские лаборатории/142.2.2.2; 142.2.2.8; 142.2.2.9; 142.2.2.12;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий/142.4.3.2;
- здания и сооружения проектных, научно-исследовательских и изыскательских организации/142.2.2.9;
- временные торговые объекты/142.2.2.4;
- объекты предприятий общественного питания/142.2.2.5;
- объекты бытового обслуживания/142.2.2.1;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства/142.2.6;
- отделения и пункты милиции/142.3.6;
- элементы благоустройства/142.2.8;
- проезды, автостоянки/142.2.3; 142.2.2.11; 142.3.3.2;
- гаражи для автотранспорта предприятия/142.3.3.2

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальные расстояния между сторонами зданий, трассировка проездов – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- максимальная высота зданий – 12 м (без учёта высот отдельных доминант)

При размещении объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 50 м, 5-го класса опасности, следует учитывать наличие или отсутствие у границ территории, на которой размещается такой объект, 50-ти метровой полосы с регламентом санитарно-защитной зоны. При отсутствии такой полосы, границы участка, на котором предполагается размещение объекта 5-го класса опасности в подзоне 3 ПР0110 должны быть определены не ближе, чем в 50 м к границе подзоны.

3 ПР 011X (где 4-я цифра - X – код особого условия использования территории от 1 до 7 (ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий")) – территория производственных и коммунальных объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной не более 50 м (5-го класса опасности) в границах зон с особыми условиями использования территорий;

– зоны размещения объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной не более 50 м (5-го класса опасности) с ограничениями хозяйственной деятельности и капитального строительства в зависимости от вида особого условия использования территории.

Виды разрешенного использования земельных участков:

Соответствуют аналогичным видам разрешённого использования – основному, условно разрешённому и вспомогательному – установленным для подзоны 3 ПР 0110 (Статья 31.3 "Градостроительный регламент. Производственные зоны") с ограничениями, установленными законами и нормами для соответствующего особого режима использования территории.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Соответствуют параметрам разрешённого строительного изменения, установленным для подзоны 3 ПР 0110 (Статья 31.3 "Градостроительный регламент. Производственные зоны") с ограничениями, установленными законами и нормами для соответствующего особого режима использования территории.

Иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур; территории объектов производственно-складского, коммунального и коммунально-складского назначения; зоны (территории) магистралей и объектов транспортной инфраструктуры

в том числе:

3 ПРТ 026 – зона улично-дорожной сети населённых пунктов с линейными объектами инженерной инфраструктуры/142.2.3 объекты общего пользования

Действие градостроительных регламентов на территории улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры не распространяется, так как земельные участки в зоне 3 ПРТ 0205 заняты линейными объектами и находятся в границах территорий общего пользования.

Предельные (минимальные и (или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются Законодательством РФ об автодорогах (в части, допустимой к применению в границах населённых пунктов) соответствующими СНиП, СанПиН и специальными нормативами.

3 ПРТ 03

– территории санитарно-защитного озеленения/142.2.4.5

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Правовой режим территории санитарно-защитного озеленения настоящими Правилами не устанавливается, так как земельные участки, находящиеся на территории зоны 3 ПР 03 не подлежат застройке объектами капитального строительства с последующей их эксплуатацией.

Предельные (минимальные и (или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими СНиП и СанПиН.

Статья 31.4 Градостроительный регламент. Зоны рекреационного назначения (6 РЗ)

Зоны рекреационного назначения предназначены для отдыха и туризма, занятий физической культурой и спортом при максимальном сохранении природного ландшафта, экологической чистоты окружающей среды.

В состав зон рекреационного назначения входят зоны (территории) массовых и спортивных мероприятий, зоны в границах территорий, занятых зелёными насаждениями общего пользования (скверами, бульварами, набережными, природными зонами отдыха населённых пунктов), парками и лесопарками.

Территории застройки объектами рекреационного назначения – объектами, предназначенными для организации отдыха и туризма, объектами социального назначения (домов отдыха, пансионатов, кемпингов, иных объектов рекреации)

Действие градостроительных регламентов на территориях зон застройки рекреационного назначения распространяется исключительно в случае, когда указанные территории не являются территориями общего пользования.

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- дома отдыха, пансионаты/142.4.3.1;
- кемпинги/142.4.3.1;
- спортивные и спортивно-зрелищные сооружения/142.4.3.2; 142.4.3.10;
- пункты проката спортивного и спортивно-рекреационного инвентаря/142.2.8; 142.4.3.2; 142.4.3.10;
- луна-парки, аттракционы/142.4.3.10;
- мемориальные комплексы, памятники и памятные объекты/142.2.8;
- предприятия общественного питания/142.2.2.5;
- информационные и информационно-туристические центры/142.2.2.12;
- детские и детские игровые площадки/142.4.3.10;
- площадки для отдыха/142.4.3.10;
- элементы благоустройства/142.2.8; 142.4.3.10;

Условно-разрешённые виды использования/классификационные номера видов использования:

- здания и сооружения учреждений здравоохранения/142.2.2.2;
- здания и сооружения оздоровительных учреждений, учреждений отдыха и туризма/142.2.2.2; 142.4.3.1; 142.4.3.3;
- здания и сооружения учреждений культуры и искусства/142.2.2.3;
- объекты бытового обслуживания/142.2.2.1;
- отделения, участковые пункты милиции/142.3.6;
- профессиональные объекты/142.2.2.10;
- магазины, торговые и торгово-выставочные комплексы/142.2.2.4;

Вспомогательные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- временные объекты торговли и общественного питания/142.2.2.4; 142.2.2.5;
- сезонные объекты обслуживания/142.2.2.1;
- пункты оказания медицинской помощи/142.2.2.2;

- площадки для выгула домашних животных/142.2.7;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей/142.2.2.11;
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов/142.2.2.11;
- элементы инженерной и транспортной инфраструктур, необходимые для обслуживания данной зоны/142.2.3; 142.2.6; 142.3.3.2; 142.3.3.6;

Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 25 м.;
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

Прочие ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими СНиП, СанПиН, противопожарными нормами и иными нормативами.

6 РЗ 011- территории массовых и спортивных мероприятий, отдыха и туризма.

Действие градостроительных регламентов на территориях зон массовых и спортивных мероприятий распространяется исключительно в случае, когда часть указанных территорий в установленном Законом порядке, не включены в состав территорий общего пользования.

В иных случаях действие градостроительных регламентов на территории мест отдыха не распространяется, так как земельные участки в зоне 6 РЗ 0110 находятся в границах территорий общего пользования.

Виды разрешенного использования земельных участков (в случае не включения части территорий зоны 6 РЗ 0110 из состава территорий общего пользования):

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- спортивные и спортивно-зрелищные сооружения/142.4.3.2; 142.4.3.10;
- физкультурно-оздоровительные сооружения/142.4.3.2;
- спортивно-оздоровительные сооружения в рекреационных зонах/142.4.3.2;
- пункты проката спортивного и спортивно-рекреационного инвентаря/142.2.8; 142.4.3.2; 142.4.3.10;
- луна-парки, аттракционы/142.4.3.10;
- мемориальные комплексы, памятники и памятные объекты/142.2.8;

- предприятия общественного питания/142.2.2.5;
- информационные и информационно-туристические центры/142.2.2.12;
- места для пикников, костров/142.4.3.10;
- детские и детские игровые площадки/142.4.3.10;
- площадки для отдыха/142.4.3.10;
- элементы благоустройства/142.2.8; 142.4.3.10;

Условно-разрешённые виды использования/классификационные номера видов использования:

- здания и сооружения учреждений здравоохранения/142.2.2.2;
- здания и сооружения оздоровительных учреждений, учреждений отдыха и туризма/142.2.2.2; 142.4.3.1; 142.4.3.3;
- здания и сооружения учреждений культуры и искусств/142.2.2.3;
- объекты бытового обслуживания/142.2.2.1;
- отделения, участковые пункты милиции/142.3.6;
- конфессиональные объекты/142.2.2.10;
- магазины, торговые и торгово-выставочные комплексы/142.2.2.4;

Вспомогательные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- временные объекты торговли и общественного питания/142.2.2.4, 142.2.2.5;
- сезонные объекты обслуживания/142.2.2.1;
- пункты оказания медицинской помощи/142.2.2.2;
- площадки для выгула домашних животных/142.2.7;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей/142.2.2.11;
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов/142.2.2.11;
- элементы инженерной и транспортной инфраструктур, необходимые для обслуживания данной зоны/142.2.3; 142.2.6; 142.3.3.2; 142.3.3.6;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 25 м;
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

Прочие ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими СНиП, СанПиН, противопожарными нормами и иными нормативами

6 РЗ 012 - территории зелёных насаждений общего пользования (скверы, бульвары, набережные, природные зоны отдыха населённых пунктов – кроме парков и лесопарков)

Действие градостроительных регламентов на территории зелёных насаждений общего пользования (скверы, бульвары, набережные, природные зоны отдыха населённых пунктов – кроме парков и лесопарков) не распространяется, так как земельные участки в зоне 6 РЗ 0120 находятся в границах территорий общего пользования.

Статья 31.5 Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования (7 СХЗ)

Зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, и другими); зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Действие соответствующих зон ограничения территории распространяется на эту зону, как и на другие территориальные зоны.

7 СХЗ 011

– зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- сельскохозяйственные угодья/142.1.1.1;
- пастбища и сенокосы/142.1.10;
- залежи/142.1.11;
- многолетние насаждения: сады, виноградники и прочее/142.1.4;

Условно-разрешённые виды использования/классификационные номера видов использования:

- ветеринарные лечебницы с содержанием животных/142.1.1.5;
- постройки для содержания животных/142.1.1.5;

Вспомогательные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- сельскохозяйственные объекты/142.1.1.5;
- здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения/142.1.1.2; 142.1.1.5;
- прочие объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны/142.1.1.3; 142.1.1.4; 142.1.7; 142.1.11.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими нормативами.

При строительстве объектов в соответствии с вспомогательными видами разрешённого использования в границах зон ограничения строительства, проведения ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ по постановлению Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. № 135 следует руководствоваться порядком получения разрешений на строительство, установленным указанным постановлением.

7 СХЗ 011Х (где 4-я цифра - Х – код особого условия использования территории от 1 до 7 (ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий")) - зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Действие соответствующих зон ограничения территории распространяется на эту зону, как и на другие территориальные зоны

7 СХЗ 012

– Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- садовый участок для выращивания плодовых культур/142.1.4;
- садовый или огородный участок для выращивания ягодных, бахчевых и иных сельскохозяйственных культур/142.1.4;
- садовый или огородный участок для выращивания картофеля/142.1.4;
- сельскохозяйственные объекты/142.1.1.5;
- хозяйственные строения и сооружения/142.1.1.5;
- объекты для организации отдыха/142.4.3.10;
- некапитальные жилые строения, 1-2 этажные жилые строения сезонного проживания/142.2.1.2.4;

Условно-разрешённые виды использования/классификационные номера видов использования:

- постройки для содержания мелких животных/142.1.1.5;
- дачный участок с правом возведения строения без права регистрации проживания или жилого дома с правом регистрации проживания в нём/142.1.6;
- индивидуальная жилая застройка

Вспомогательные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- дворовые постройки/142.1.1.5;
- хозяйственные постройки/142.1.1.5;
- прочие объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны/142.1.1.3; 142.1.1.4; 142.1.7; 142.1.11.

Предельные (минимальные и (или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные размеры земельных участков устанавливаются соответствующими актами органов местного самоуправления;
- минимальный отступ жилых строений (домов) или дворовых (хозяйственных) построек для вновь строящихся зданий и сооружений от границы участка со стороны улицы (проезда) – 5 м. Для существующих зданий и сооружений допускается уменьшение отступа, но не менее 1 м от стены существующего соседнего строения.
- минимальный отступ жилых строений (домов) от границы соседнего участка – 3 м;
- минимальный отступ дворовых (хозяйственных) построек от границы соседнего участка – 1 м; Допускается блокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований;

- минимальные расстояния между сторонами зданий и сооружений – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и иными нормативами;
- максимальная высота здания (сооружения) (до конька крыши) – 8 м.

Действие соответствующих зон ограничения территории распространяется на эту зону, как и на другие территориальные зоны

7 СХЗ 0121

– Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения

Основное разрешённое использование:

- садовые, огородные участки с сезонными строениями;
- участки для ведения личного подсобного хозяйства со строениями для обслуживания;
- дачные участки с сезонными и круглогодичного использования строениями;
- индивидуальная жилая застройка (но не более 50 процентов территории);
- сельскохозяйственные производства с санитарной зоной не более 100 м

Вспомогательные виды использования территории:

- склады сельхоз продукции;
- гаражи сельхоз техники

Условно разрешённые виды использования

- сельскохозяйственные производства с санитарной зоной более 100 м, но не более 500 м

Виды разрешенного использования земельных участков:

Виды разрешённого использования подзоны 7 СХЗ 0121 для существующих и используемых садовых и огородных участков, участков территорий садоводческих и огороднических объединений указанной подзоны устанавливаются по фактическому использованию земельных участков на момент утверждения настоящих Правил.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

При высвобождении земельных участков подзоны 7 СХЗ 0121, в дальнейшем земельный участок может быть использован исключительно по видам разрешённого использования подзоны 3 ПРТ 03 "Территории санитарно-защитного озеленения". При подготовке схемы зонирования территории садоводческого (огороднического)

некоммерческого объединения, территория подзоны 7 СХЗ 0121 определяется как непригодная для садоводства (огородничества).

Общие требования к организации и застройке территорий садоводческих и огороднических некоммерческих объединений (территорий дачного некоммерческого объединения – по условно разрешённому виду использования земельных участков).

Для территории садоводческого (огороднического) некоммерческого объединения подготавливается схема зонирования территории, определяющая зоны, наиболее благоприятные для развития садоводства и огородничества.

В схеме зонирования территории должны содержаться сведения о местах нахождения, площадях и целевом назначении земельных участков, о разрешённом использовании земельных участков, а так же сведения о правах, на которых земельные участки в каждой конкретной зоне предоставлены (могут быть предоставлены) гражданам.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков после подготовки и выноса в натуру проекта организации и застройки территории такого объединения, и утверждения общим собранием его членов (собранием уполномоченных) распределения садовых, огородных или дачных земельных участков между членами такого объединения.

Основными нормативами организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с градостроительным законодательством являются: количество и размеры подъездных и внутренних дорог; минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями и границами земельных участков; тип источников водоснабжения; техническая характеристика инженерного обеспечения территории такого объединения; перечень необходимых противопожарных сооружений; перечень мероприятий по охране окружающей среды. В зависимости от конкретных условий могут дополнительно применяться и иные нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении осуществляется исключительно в соответствии с проектом организации и застройки его территории.

Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении строений, сооружений и объектов инженерной инфраструктуры, определяют садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение и его члены самостоятельно в соответствии с проектом организации и застройки территории такого объединения.

Возведение гражданами на садовых, огородных или дачных земельных участках строений и сооружений, превышающих размеры, установленные проектом организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для данных строений и сооружений, допускается после утверждения органом местного самоуправления проектов строительства данных строений и сооружений в порядке, установленном градостроительным законодательством.

Гражданам – владельцам участков, могут быть предоставлены разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка в подзоне 6 СХЗ 012... – для использования под дачный участок с правом возведения строения без права регистрации проживания или жилого дома с правом регистрации проживания в нём.

Для реализации права возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нём на территории дачного участка гражданину – владельцу участка необходимо являться членом дачного некоммерческого объединения, а дачному некоммерческому объединению и его членам – также подготовить документацию по организации и застройке территории этого объединения.

Статья 31.6 Градостроительный регламент. Зоны специального назначения (8 СНЗ)

8 СНЗ - зоны (территории) занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления (ТБО) и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования/классификационные номера видов использования:

- места захоронения/142.2.4.1;
- дома траурных обрядов/142.2.4.5;
- бюро и бюро-магазины ритуального обслуживания/142.2.2.4; 142.2.4.5;
- мемориальные комплексы/142.2.4.5;
- крематории/142.2.4.2;
- колумбарии/142.2.4.2; 142.2.4.5;
- конфессиональные объекты/142.2.2.10;
- места захоронения скота; скотомогильники/142.2.4.3;
- полигон захоронения твёрдых бытовых отходов (ТБО)/142.2.4.4;
- объекты хранения и сортировки ТБО/142.2.4.4;
- объекты утилизации ТБО/142.2.4.4; 142.2.4.5.

Условно-разрешённые виды использования:

- не предусмотрены;

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны/142.2.2.17; 142.2.3; 142.2.4.5; 142.2.5; 152.2.6;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей/142.2.2.11;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей/142.2.2.11;

Предельные минимальные и (или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими СНиП, СанПиН и иными нормативами.

При размещении объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитными зонами следует учитывать требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и исключить вредное воздействие (нахождение в санитарно-защитных зонах) источников вредного воздействия на следующие объекты и территории:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;

- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания, в том числе – спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

ГЛАВА 10. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 32. Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

При подготовке градостроительных регламентов настоящих Правил были учтены особые условия использования территорий с градостроительными (планировочными) ограничениями.

На территории муниципального образования «Маяковское сельское поселение» существуют следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

- 1 – санитарно-защитные зоны;**
- 2 – охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций;**
- 3 – зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;**
- 4 – водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;**
- 5 – зоны охраны объектов культурного наследия (ограничения на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия);**
- 6 – придорожные полосы автомобильных дорог.**

1

- **санитарно-защитные зоны** – специальные территории с особым режимом использования вокруг объектов и производств, являющихся источником вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта – источника вредного воздействия в штатном режиме.

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, законодательством Российской Федерации о защите атмосферного воздуха и санитарными нормами.

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

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

2

- **охранные зоны** транспортных и инженерных коммуникаций – территории вдоль линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения сохранности, нормального функционирования (функционирования в штатном режиме) и возможности доступа к этим объектам для их обслуживания или ремонта.

Границы охранных зон и ограничения по использованию территорий охранных зон устанавливаются строительными нормативами. Режим охранной зоны и ограничения по использованию охранной зоны могут быть изменены по согласованию с организацией-балансодержателем (обслуживающей организацией) соответствующего объекта, если это предусмотрено нормативной документацией.

3

- **зоны санитарной охраны** источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

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

Определение границ зон санитарной охраны, определение режима этих зон и комплекса специальных мероприятий, направленных на обеспечение режима зон санитарной охраны производятся в соответствии с санитарными нормами.

4

- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

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

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются Водным законодательством Российской Федерации.

В границах водоохранных зон запрещаются: использование сточных вод для удобрения почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с Водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос дополнительно к ограничениям водоохранных зон запрещаются: распашка земель; размещение отвалов размываемых

грунтов; выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Кроме водоохраных зон и прибрежных защитных полос, для водных объектов общего пользования устанавливается **береговая полоса** - полоса земли общего пользования вдоль береговой линии водного объекта. Размер (ширина) береговой полосы устанавливается Водным законодательством Российской Федерации.

Береговой полосой водных объектов общего пользования вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) каждый гражданин для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

5

зоны охраны объектов культурного наследия; ограничения территорий, сопряжённых с объектами культурного наследия – ограничения, устанавливаемые градостроительными регламентами для тех территорий, в границах которых осуществление градостроительной, хозяйственной или иной деятельности может оказать прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде.

Границы зон ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия устанавливаются в ходе подготовки проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) для каждого из объектов культурного наследия в границах муниципального образования в соответствии с действующим законодательством РФ об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

В границах зон ограничений по основаниям законодательства РФ об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации запрещаются строительные изменения объектов капитального строительства, которые могут привести к изменению параметров архитектурной среды.

Границы зон охраны объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законом Калининградской области от 17.12.2003 г. № 344 "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Калининградской области" утверждаются Правительством Калининградской области.

Границы зон охраны объектов культурного наследия для настоящих Правил приняты по материалам соответствующих проектов зон охраны.

Вся градостроительная деятельность, ландшафтные и иные работы в границах зон охраны объектов культурного наследия осуществляется исключительно по согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченными в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Повреждение, разрушение или уничтожение объекта культурного наследия, перемещение объекта культурного наследия, нанесение ущерба объекту культурного наследия, изменение облика и интерьера данного объекта культурного наследия, являющихся предметом охраны данного объекта культурного наследия влекут за собой ответственность согласно действующему законодательству РФ.

Проектирование и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия, производимые без согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, влекут за собой ответственность согласно действующему законодательству РФ.

б

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

Придорожные полосы автодорог устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и дорожной деятельности.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для

осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться соответственно исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Кроме территорий с указанными выше ограничениями, в границах муниципального образования существуют:

- **территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций** природного и техногенного характера. Влияние опасных природных или техногенных процессов на территории было учтено при подготовке проекта Генерального плана муниципального образования «Маяковское сельское поселение» и, соответственно, при подготовке Правил землепользования и застройки.

- **территории, непригодные для строительства** – территории, строительная деятельность на которых невозможна по геологическим, гидрологическим и иным основаниям.

Кроме указанных выше градостроительных ограничений, на части земельного участка может быть установлен **публичный сервитут** (например для прохождения или обслуживания инженерных коммуникаций).

Публичный сервитут устанавливается по основаниям и в порядке, предусмотренными статьёй 23 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Все указанные выше градостроительные ограничения в части, влияющей на характер разрешённого использования земельных участков и/или на параметры разрешённого строительного изменения объектов недвижимости, были учтены при составлении градостроительных регламентов.

Границы зон (территорий) градостроительных (планировочных) ограничений могут быть изменены в результате хозяйственной или иной деятельности на территории муниципального образования «Маяковское сельское поселение» либо при подготовке документации по планировке территории муниципального образования «маяковское сельское поселение».

В случае изменений границ зон градостроительных ограничений, характер ограничений, устанавливаемых в соответствии с законодательством РФ, нормативной (СНиП, СанПиН) или иной документацией, должен быть учтён при определении

разрешённого использования того или иного земельного участка, на территорию которого могут распространяться градостроительные ограничения, в части, влияющей на характер разрешённого использования земельных участков и/или на параметры разрешённого строительного изменения объектов недвижимости.

Ограничения вышеуказанных зон (территорий), существующих или изменяемых, не влияющие на характер разрешённого использования земельных участков и/или на параметры разрешённого строительного изменения объектов недвижимости, определяются соответствующими законами Российской Федерации и нормативной документацией и должны учитываться при ведении хозяйственной или иной деятельности на территории, попадающей в зону таких ограничений.

ЧАСТЬ IV

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 33. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим отношениям

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

Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, использование которых может представлять опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды или объектов культурного наследия, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, использование которых может представлять опасность для жизни или здоровья человека,

для окружающей среды или объектов культурного наследия, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральным законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 34. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

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

Статья 35. Вступление в силу настоящих Правил

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

Документация по градостроительному зонированию
МО "Маяковское сельское поселение" Гусевского района Калининградской области
Правила землепользования и застройки МО "Маяковское сельское поселение"

Правила землепользования и застройки муниципального образования "Маяковское сельское поселение» (проект) подготовили специалисты ООО "Никор Проект": руководитель проекта Мезей О. В., ГАП Фильчакова О.Н., инженер-экономист Горелова Л.В., юристы-консультанты Вермул В.С., Гайдаров И.Г.