Приложение 1
к решению Совета депутатов
муниципального образования
Мельниковское сельское поселение
муниципального образования
Приозерский муниципальный район
Ленинградской области
от 14.11.2014 г. № 13
«Об утверждении Правил
землепользования и застройки
муниципального образования
Мельниковское сельское поселение
муниципального образования
Приозерский муниципальный район
Ленинградской области»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ МЕЛЬНИКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИОЗЕРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

п. Мельниково
2014 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений 4
Глава 1. Общие положения 4
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки 4
Статья 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления 6
Статья 3. Общие положения о градостроительных регламентах и карте градостроительного зонирования 3
Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании 8
Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления 8
Статья 5. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку 8
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке 8
Статья 7. Органы местного самоуправления и органы государственного контроля, регулирующие землепользование и застройку территории муниципального образования 9
Глава 3. Порядок землепользования и застройки 9
Статья 8. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки, установленного настоящими Правилами. 9
Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов 10
Статья 10. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 10
Статья 11. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства 11
Статья 12. Разрешение на строительство 11
Статья 13. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 12
Статья 14. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 12
Глава 4. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицам 13
Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 13
Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 14
Статья 17. Изъятие (в том числе путём выкупа) земельных участков для муниципальных нужд 15
Статья 18. Установление публичных сервитутов 16
Статья 19. Использование земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством 16
Глава 5. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления 16
Статья 20. Общие положения о подготовке документации по планировке территории 16
Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства 17
Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции 18
Статья 23. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства 19
Статья 24. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях. 20
Статья 25. Градостроительная подготовка 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. 21
Глава 6. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 21
Статья 26. Цели и основания проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 21
Статья 27. Обязательность проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 21
Статья 28. Органы, уполномоченные принимать решения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 22
Статья 29. Органы, уполномоченные на проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 22
Статья 30. Общие требования к проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 22
Глава 7. Положение о порядке внесения изменений в настоящие правила 22
Статья 31. Основания внесения изменений в настоящие Правила и лица, инициирующие внесение изменений 22
Статья 32. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки 22
Глава 8. Положение об ответственности за нарушение настоящих Правил 23
Статья 33. Ответственность за нарушение настоящих Правил 23
Статья 34. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования 23
ЧАСТЬ II. Карта градостроительного зонирования 24
Глава 9. Карта градостроительного зонирования 24
Статья 35. Карта границ территориальных зон 24
Статья 36. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий 77
ЧАСТЬ III. Градостроительные регламенты 131
Глава 10. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. Общие положения 131
Статья 37. Перечень территориальных зон 131
Статья 38. Структура градостроительных регламентов 131
Статья 39. Общие требования 131
Статья 40. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 133
Статья 41. Предельные параметры земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством, и объектов, располагаемых на них. 133
Статья 42. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков 133
Статья 43. Минимальная доля озелененной территории земельных участков 134
Статья 44. Максимальная высота зданий, строений, сооружений 135
Статья 45. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков 135
Статья 46. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков 136
Статья 47. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков 136
Глава 11. Градостроительные регламенты по территориальным зонам 136
§1. Жилые зоны 136
Статья 48. Зона застройки индивидуальными жилыми домами 136
Статья 49. Зона застройки малоэтажными жилыми домами 138
§2 Общественно-деловые зоны 140
Статья 50. Зона общественного, делового и коммунально-бытового назначения 140
Статья 51. Зона учреждений образования 141
Статья 52. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты 142
§3. Зоны рекреационного назначения 143

Статья 53. Зона лесов и водных объектов, входящих в состав земель лесного фонда 143
Статья 54. Зона зеленых насаждений общего пользования 143
Статья 55. Зона объектов отдыха, туризма и спортивных сооружений 144
§4. Производственные зоны 144
Статья 56. Зона производственных предприятий 144
§5. Зоны инженерной инфраструктуры 145
Статья 57. Зона объектов инженерной инфраструктуры 145
§6. Зоны транспортной инфраструктуры 145
Статья 58. Зона улично-дорожной сети 146
Статья 59. Зона объектов транспортной инфраструктуры 146
§7. Зоны специального назначения 147
Статья 60. Зона кладбищ 147
Статья 61. Зона объектов размещения отходов потребления 148
§8. Зоны сельскохозяйственного использования 148
Статья 62. Зона ведения садоводства, дачного хозяйства, подсобного хозяйства, огородничества 148
Статья 63. Зона объектов сельскохозяйственного производства 149
Статья 64. Зона сельскохозяйственных угодий 150
Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 150
Статья 65 Перечень зон с особыми условиями использования территории 150
Статья 66. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов 150
Статья 67. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 151
Статья 68. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части охранных зон линий электропередач 151
Статья 69. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части придорожных полос 152
Статья 70. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий в части зон охраны объектов культурного наследия 152
Статья 71. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах предусмотренной к созданию особо охраняемой природной территории регионального значения государственного природного заказника “Озеро Вуокса” (Схемы территориального планирования Ленинградской области и Приозерского муниципального района) 153

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки

Понятия, используемые в настоящих правилах землепользования и застройки муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области (далее - Правила), применяются в следующем значении:

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

водоохранная зона - территория, которая примыкает 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;

встроенное нежилое помещение - помещение, располагаемое в габаритах жилого дома с выступом за его пределы не более чем на 1,5 м;

встроенно-пристроенное нежилое помещение - помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территории поселения осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

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

градостроительный план земельного участка – вид документации по планировке территории, подготавливаемый применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам. Форма, содержание и порядок подготовки градостроительного плана земельного участка устанавливается федеральными органами власти;

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;

жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);

жилое здание (жилой дом) - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. К жилым зданиям (домам) относятся жилые дома постоянного типа, общежития, приюты, дома маневренного фонда, дома-интернаты для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальные дома для одиноких престарелых, детские дома, интернаты при школах и школы-интернаты, другие дома (системы социального обслуживания населения, фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, для социальной защиты граждан);

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

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

застройка – создание путем строительства или реконструкции на земельном участке объектов капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;

здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

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

землепользование – использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

коэффициент застройки - отношение площади застройки объектов капитального строительства к площади земельного участка;

коэффициент плотности застройки (коэффициент использования территории) - отношение площади всех этажей объектов капитального строительства к площади земельного участка;

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;

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

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);

линии градостроительного регулирования – границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями (красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие

минимальные отступы построек от границ земельных участков; границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений);

малоэтажный жилой дом – жилой дом с этажностью не более трёх этажей;

многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

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

объект индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)- отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

объект капитального строительства - существующее и планируемое к строительству здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объект культурного наследия - объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования а также объекты археологического наследия;

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление от градостроительного регламента для конкретного земельного участка;

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

площадь застройки объектов капитального строительства - площадь горизонтального сечения по внешнему обводу объекта капитального строительства на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы (площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под таким объектом капитального строительства, включаются в площадь застройки);

площадь здания - определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный). В площадь здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий и галерей. В площадь здания отдельно включается также площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий и т.п.). Площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях более 36 м^2 следует включать в площадь здания в пределах только одного этажа;

площадь этажа – площадь, измеренная в пределах внутренних поверхностей наружных стен объекта капитального строительства на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола (площадь этажа при наклонных наружных стенах измеряется на уровне пола);

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

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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;

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;

разрешенное использование земельных участков и объектов 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, уполномоченными органами местного самоуправления, или принимаемыми 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;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – 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;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

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

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

садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений);

санитарно-защитная зона - специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер СЗЗ обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами;

санитарный разрыв – зона с особыми условиями использования территории, размер которой определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Санитарный разрыв имеет режим санитарно-защитной зоны, но не требует разработки проекта его организации. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.);

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

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

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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

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

технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений (далее - технические регламенты)* – экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации. Являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

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

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

этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием (независимо от его высоты), а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются);

Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 2. Основания и цели введения правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ), вводят на территории муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области (далее – Мельниковское сельское поселение) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении территории муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории муниципального образования, реализации планов и программ развития территории муниципального образования;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- соблюдение всеми субъектами градостроительных отношений запретов и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

---

* В соответствии со статьей 6 закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» № 191-ФЗ, до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

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

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории Мельниковского сельского поселения и установлению градостроительных регламентов;
- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке;
- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и на условно-разрешённый вид использования земельных участков;
- установлению и изменению границ территорий общего пользования;
- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту Генерального плана Мельниковского сельского поселения);
- контролю за использованием земельных участков, а также за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства, применению санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- внесению изменений в настоящие Правила.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;
- иными муниципальными правовыми актами Мельниковского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

1. На территории Мельниковского сельского поселения выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на карте градостроительного зонирования. Для территориальных зон определены градостроительные регламенты, действие которых распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон (за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом РФ).

2. Карта градостроительного зонирования имеет в своём составе:

- карту границ территориальных зон (статья 35 настоящих Правил);
- карту границ зон с особыми условиями использования территорий (статья 36 настоящих Правил).

3. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Мельниковского сельского поселения;

3) территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом РФ;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населённых пунктов в пределах Мельниковского сельского поселения;
- границе Мельниковского сельского поселения;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

5. В пределах территориальных зон могут быть выделены подзоны с одинаковыми видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Границы таких подзон должны быть отображены на Карте градостроительного зонирования.

6. На карте градостроительного зонирования отображены территории градостроительного преобразования, к которым относятся земельные участки, границы которых пересекают границы функциональных зон и границы населённых пунктов, установленные Генеральным планом Мельниковского сельского поселения.

Градостроительное зонирование, регламенты и ограничения вступают в силу на данных территориях после проведения работ по перераспределению земельных участков в соответствии с Генеральным планом Мельниковского сельского поселения и документацией по планировке территории, разработанной в установленном порядке.

После проведения вышеуказанных работ, в обязательном порядке вносятся соответствующие изменения в карту градостроительного зонирования. При этом проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила не требуется.

7. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий отображаются зоны, для которых определены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия, разрешаемые и (или) запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Также на карте границ зон с особыми условиями использования территорий отображаются зоны охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

8. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством, не отображённые на карте границ зон с особыми условиями использования территорий, вносятся в настоящие Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке в соответствии со статьёй 32 настоящих Правил.

9. Применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны статьями 48-64 настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в статьях 65-71 настоящих Правил.

10. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ Мельниковского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

-градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьями 48-64 настоящих Правил;

-ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в статьях 65-71 настоящих Правил;

-иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая муниципальные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

11. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статьи 48-65 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

12. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны.

13. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования отдельных земельных участков являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам и требованиям законодательства к их размещению.

14. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территориальной зоны, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных зон или иных ограничений, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

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

2. Администрация Мельниковского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил и бесплатного распространения их копий;
- публикации настоящих Правил на официальном сайте Мельниковского сельского поселения в сети Интернет;
- предоставления настоящих Правил в библиотеку Мельниковского сельского поселения;
- информирования населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях настоящих Правил;
- создания условий для ознакомления заинтересованных лиц с настоящими Правилами в администрации Мельниковского сельского поселения;
- предоставления услуг по изготовлению необходимых копий материалов (в том числе копий картографических материалов и их фрагментов) характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры или их массивам (кварталам, микрорайонам) на бесплатной основе.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и в порядке, предусмотренном в главе 6 настоящих Правил.

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 5. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку

В соответствии с законодательством, настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты Мельниковского сельского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в администрацию Мельниковского сельского поселения и (или) в администрацию муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;
- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;
- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;
- осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке Мельниковского сельского поселения (далее также – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации Мельниковского сельского поселения и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

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

3. Комиссия по землепользованию и застройке:

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных главой 6 настоящих Правил;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 32 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

- подготавливает рекомендации главе администрации Мельниковского сельского поселения по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления Мельниковского сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки.

4. Председателем Комиссии является заместитель главы администрации Мельниковского сельского поселения.

5. Персональный состав Комиссии формируется главой администрации Мельниковского сельского поселения.

6. В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации Мельниковского сельского поселения в области архитектуры и градостроительства, управления имуществом и земельными ресурсами, экономики и инвестиций, правовой работы, иных подразделений.

7. В состав Комиссии входят депутаты Совета депутатов Мельниковского сельского поселения по предложению Совета депутатов Мельниковского сельского поселения. Также в состав комиссии могут входить представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления; лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций.

8. На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений иные физические и юридические лица, в том числе специалисты в области планировки и застройки территорий, эксперты по транспортным, инженерным, социально-экономическим вопросам, представители общественных организаций и творческих союзов, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

9. 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.

10. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он или его родственники имеют заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

11. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

12. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

13. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц и подлежит публикации в местных печатных средствах массовой информации и на официальном сайте Мельниковского сельского поселения в сети Интернет.

Статья 7. Органы местного самоуправления и органы государственного контроля, регулирующие землепользование и застройку территории муниципального образования

1. В соответствии с законодательством, иными муниципальными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- администрация Мельниковского сельского поселения;

- администрация муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, в случае наделения соответствующими полномочиями;

- органы государственного контроля.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации Мельниковского сельского поселения входят:

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

- содействие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;

- согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и техническим регламентам;

- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии с настоящими Правилами;

- предоставление Комиссии заключений по вопросам её деятельности;

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

- ведение Карты градостроительного зонирования территории Мельниковского сельского поселения;

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

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

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

4. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный государственный орган по охране и использованию объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 8. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки, установленного настоящими Правилами

1. Регулирование органами местного самоуправления Мельниковского сельского поселения землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами Мельниковского сельского поселения в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

2. Действие порядка землепользования и застройки, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

- ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

- проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

- замены инженерного и технологического оборудования.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов и иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным органами местного самоуправления Мельниковского сельского поселения, на основе федерального и регионального законодательства.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки обеспечивается органами местного самоуправления Мельниковского сельского поселения:

- при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при проведении экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
- при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
- при утверждении документации по планировке территории;
- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
- при установлении публичных сервитутов;
- при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Разрешенным использованием, для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

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

4. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбирают основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьёй 16 настоящих Правил.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьёй 16 настоящих Правил.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи.

9. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования Мельниковского сельского поселения.

10. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

Статья 10. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется:

1) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования - законами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Мельниковского сельского поселения, издаваемых в соответствии с федеральными законами, законами Ленинградской области и настоящими Правилами;

2) в отношении земельных участков, занятых линейными объектами – законами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Мельниковского сельского поселения, издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;

3) в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых - законами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Мельниковского сельского поселения, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;

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

5) в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, действует режим использования и застройки земельных участков соответствующей территориальной зоны соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия, принятый в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

6) В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органов самоуправления Мельниковского сельского поселения может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства. При этом в границах полос отвода автомобильных дорог могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

2. Режим землепользования и застройки территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми органами местного самоуправления Мельниковского сельского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

4. 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 Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

5. На земельных участках, попадающих в границы установленных настоящими Правилами территориальных зон, но относящихся к категориям, указанным в пунктах 1 и 3 данной статьи, градостроительный регламент вступает в силу только после перевода таких земельных участков в категории земель, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Статья 11. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Условия доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к находящимся в распоряжении Мельниковского сельского поселения или других субъектов системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования определяются федеральными, региональными и местными нормативно-правовыми актами.

Статья 12. Разрешение на строительство

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением следующих случаев:

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

2) строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

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

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

5) капитальный ремонт объектов капитального строительства;

6) иные случаи, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

2. Разрешение на строительство выдаётся администрацией Мельниковского сельского поселения, кроме случаев, указанных в пункте 5 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

3. Администрация Мельниковского сельского поселения по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

4. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

5. Сроке действия разрешения на строительство может быть продлён администрацией Мельниковского сельского поселения по заявлению застройщика, поданному не менее чем за 60 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.

6. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением следующих случаев:

1) принудительное прекращение права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

2) отказ от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжение договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки.

7. Администрация Мельниковского сельского поселения принимает решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок по основаниям, указанным в пункте 6 настоящей статьи.

8. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

9. В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых в соответствии с Градостроительным кодексом РФ выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство.

10. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с Градостроительным кодексом РФ выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с градостроительным и земельным законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

11. В случае, если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была представлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется.

12. Лица, указанные в пунктах 8-10 настоящей статьи, обязаны уведомить в письменной форме (с указанием требуемых в соответствии с Градостроительным кодексом РФ реквизитов документов) о переходе к ним прав на земельные участки и (или) об образовании земельного участка администрацию Мельниковского сельского поселения.

13. В срок не более чем 10 рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в пункте 12 настоящей статьи, администрация Мельниковского сельского поселения принимает решение о внесении изменений в разрешение на строительство.

14. Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является:

1) отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка;

3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка в случае, предусмотренном пунктом 10 настоящей статьи.

15. В течение 5 рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство, администрация Мельниковского сельского поселения уведомляет о таком решении или таких изменениях:

1) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешение на строительство на котором внесено изменение;

2) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

Статья 13. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные (в том числе условно разрешенные) для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные (в том числе условно разрешенные) для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:

а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения;

б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон.

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

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

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

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

Статья 14. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых не соответствуют установленным градостроительным регламентом минимальным или максимальным размерам, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции). Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка.

2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции лицо направляет в комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении такого разрешения.

3. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции должно содержать:

- обоснование необходимости отклонения от предельных параметров;

- обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции соответствуют требованиям технических регламентов, противопожарных и санитарных норм, а также режимам использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зон с особыми условиями использования территорий (статья 36 настоящих Правил).

4. При получении заявления комиссия по землепользованию и застройке:

1) при соответствии документов требованиям, предусмотренным пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляет сообщения о месте и времени проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение

3) организует проведение публичных слушаний в порядке, установленном в статьях 26 – 30 настоящих Правил и Градостроительным кодексом РФ. Срок проведения публичных слушаний не должен превышать одного месяца с момента оповещения жителей Мельниковского сельского поселения о месте и времени их проведения

5. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

7. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

8. По окончании публичных слушаний Комиссия составляет заключение, в котором должны быть отображены следующие положения:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

4) позиция участников публичных слушаний.

9. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит опубликованию в средствах массовой информации и на официальном сайте Мельниковского сельского поселения в сети Интернет.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Мельниковского сельского поселения.

11. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 10 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Срок действия постановления главы администрации Мельниковского сельского поселения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства составляет пять лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, администрация вправе отменить указанное решение.

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

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

- условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством разработки обоснования в виде проекта планировки территории и проведения публичных слушаний в порядке, установленном правилами землепользования и застройки.

- вспомогательные виды разрешенного использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению

выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного согласования с органом, уполномоченным выполнять функции собственника земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Мельниковского сельского поселения.

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

7. При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования необходимо разрешение на строительство, кроме случаев:

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

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

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

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ или законодательством Ленинградской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

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

9. При изменении основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установленный статьёй 16 настоящих Правил.

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

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте границ территориальных зон.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, обращаются в администрацию муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район в комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением.

4. В заявлении указывается:

1) сведения о заявителе;

2) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

3) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);

4) эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования;

5) обосновывающие материалы (проект планировки) – информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; технические условия, предоставленные уполномоченными организациями, подтверждающие возможность получение инженерных ресурсов в полном объеме), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем, характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

6) К заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка, свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости.

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

5. При получении заявления комиссия по землепользованию и застройке:

1) при соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 4 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) рассматривает заявление и готовит заключение по предмету запроса;

3) запрашивает письменное заключение по предмету запроса от органа администрации муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности;

4) запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора. Указанные запросы направляются в случаях, когда земельный участок расположен в границах соответствующих зон ограничений.

6. Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

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

8. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

9. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. (п. 4 ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

10. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей поселения о времени и месте проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца. (п. 7 ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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

12. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в сети «Интернет».

13. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

14. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

15. На основании указанных в части 12 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций 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, и размещается на официальном сайте муниципального образования Мельниковское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в сети «Интернет».

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

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

18. Срок действия постановления главы администрации Мельниковского сельского поселения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования составляет пять лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, администрация вправе отменить указанное решение.

Статья 17. Изъятие (в том числе путём выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

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

2. Изъятие (в том числе путем выкупа) земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги местного значения;

2) иными обстоятельствами в установленных федеральным законодательством случаях, а применительно к изъятию (в том числе путем выкупа) земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности - в случаях, установленных законодательством Ленинградской области.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом местного самоуправления, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

5. Решение федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

6. Не допускается принятие органами местного самоуправления решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Статья 18. Установление публичных сервитутов

1. Публичный сервитут может устанавливаться нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний, проводимых в порядке, установленном статьями 26 – 30 настоящих Правил и другими нормативно-правовыми актами Мельниковского сельского поселения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

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

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Сервитут может быть срочным или постоянным.

4. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

5. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным и гражданским законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Мельниковского сельского поселения.

Статья 19. Использование земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством

1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются для целей, не связанных со строительством, физическим и юридическим лицам в собственность или аренду в соответствии со статьёй 34 Земельного кодекса РФ, а также в постоянное (бессрочное) пользование лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса РФ.

2. Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством определяется нормативно-правовыми актами уполномоченных органов государственной власти и органов местного самоуправления.

3. Действие настоящей статьи распространяется на случаи предоставления земельных участков для:

1) размещения гаража боксового типа без фундамента;

2) размещения некапитального строения торгового или обслуживающего назначения (в том числе тканевого тента, киоска, павильона без фундамента);

3) объединения со смежным земельным участком в целях эксплуатации индивидуального (одноквартирного) жилого дома.

4. Земельные участки, предоставленные для целей, не связанных со строительством могут использоваться только под заявленные цели.

5. Земельный участок, предоставляемый для присоединения к смежному земельному участку в целях эксплуатации индивидуального (одноквартирного) жилого дома не может быть использован для капитального строительства и возведения сооружений с фундаментом. Формирование такого земельного участка возможно только в условиях сложившегося землепользования (наличия земельных участков меньше установленного регламентами минимального размера, невозможности доступа к основному земельному участку, чересполосицы, вкрапливания и т.п.) и в границах территориальной зоны или подзоны, в которой находится смежный земельный участок.

5. Земельный участок для размещения гаража боксового типа без фундамента, некапитального строения торгового или обслуживающего назначения (в том числе тканевого тента, киоска, павильона без фундамента) предоставляются только в аренду сроком до пяти лет.

6. Предоставление земельных участков в аренду для размещения гаража боксового типа без фундамента, некапитального строения торгового или обслуживающего назначения (в том числе тканевого тента, киоска, павильона без фундамента) осуществляется на специально отведённых территориях по решению администрации МО Приозерский муниципальный район при согласовании с уполномоченными органами в области архитектуры и градостроительства местного самоуправления Мельниковского сельского поселения.

7. Предельные параметры земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством, и объектов, располагаемых на них, определены статьёй 41 настоящих Правил.

8. Отклонение размеров земельных участков и параметров возводимых на них сооружений от предельных значений, установленных статьёй 41, является несоответствием градостроительному регламенту и требует получения разрешения в порядке, установленном статьёй 14 настоящих Правил или приведения такого земельного участка в соответствие с регламентами.

ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 20. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. 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.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в соответствии с техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования.

3. Состав и содержание документации по планировке территории Мельниковского сельского поселения определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории Мельниковского сельского поселения в части проектов планировки и проектов межевания территорий, подготовка которой осуществляется на основании решений органов местного самоуправления, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Решения о разработке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией Мельниковского сельского поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо определить или изменить:

- границы элементов планировочной структуры территории (планировочных кварталов, районов, микрорайонов);
- границы территорий общего пользования и земельных участков, занятых линейными объектами;
- границы зон действия публичных сервитутов;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо:

- определить или изменить границы земельных участков, не занятых линейными объектами и земельных участков вне территорий общего пользования;
- определить или изменить границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых или изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания территории вне состава проектов планировки разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, как правило, по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с градостроительными планами земельных участков.

6. Проекты планировки могут разрабатываться исключительно в границах структурных планировочных элементов (планировочных кварталов, районов, микрорайонов), установленных в соответствии с Генеральным планом Мельниковского сельского поселения.

Подготовка проекта планировки может осуществляться к одному или нескольким планировочным кварталам, микрорайонам, одному планировочному району.

7. Проекты планировки и проекты межевания территорий части Мельниковского сельского поселения, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения уполномоченного исполнительного органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативными правовыми актами Мельниковского сельского поселения.

8. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и проекта её межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

9. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных или муниципальных земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

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

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

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

4) размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых не отвечают требованиям градостроительных регламентов к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

10. В случаях, указанных в пункте 9 настоящей статьи, контроль за соблюдением требований осуществляет уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления Мельниковского сельского поселения посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства

1. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

- по инициативе администрации Мельниковского сельского поселения в рамках осуществляемых на основе утвержденного Главой Мельниковского сельского поселения плана работ по планировке и межеванию на земельные участки городских территорий;
- по инициативе заявителей.

2. Выполняемые по инициативе администрации Мельниковского сельского поселения работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств бюджета поселения, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Выполнение работ по разработке документации осуществляется за счет средств местного бюджета на основе муниципальных контрактов.

3. Разработчик документации использует исходные данные в соответствии с техническим заданием в следующем составе:

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном администрацией Мельниковского сельского поселения;

2) отраженная на топографической подоснове информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иных объектах недвижимости, расположенных на подлежащей планировке территории, в установленном законодательством порядке от

органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4. Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных, участков обращаются в администрацию Мельниковского сельского поселения с соответствующим заявлением, в котором указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;
- инвестиционно-строительные намерения заявителя;
- ходатайство о предоставлении подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации Мельниковского сельского поселения исходной информации, необходимой для подготовки документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе.

5. Администрация Мельниковского сельского поселения регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 30 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

1) решение о разработке документации по планировке территории;

2) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

3) указание о том, что риск последствий недостижения результата – получения свободного от прав третьих лиц, сформированного земельного участка несет заявитель.

6. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в пункте 3 настоящей статьи путем:

- самостоятельных действий, если законом не определено иное;
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

7. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет администрация Мельниковского сельского поселения, состав, стоимость и сроки проводимых работ определяются муниципальным правовым актом администрации Мельниковского сельского поселения.

8. Заявитель, подготовивший исходную информацию, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о разработке документации о планировке территории.

9. Подготовленная документация подлежит проверке администрацией Мельниковского сельского поселения в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, и в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Мельниковского сельского поселения и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном главой 5 настоящих Правил.

10. Глава администрации Мельниковского сельского поселения не позднее чем через семь дней со дня получения подготовленной документации по планировке территории, протокола публичных слушаний по рассмотрению указанной документации и заключения о результатах публичных слушаний принимает правовой акт, содержащий:

- решение об утверждении или об отказе в утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в составе этой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации:

- решение о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка.

В случае формирования земельного участка по инициативе заявителя - предложение заявителю обеспечить проведение землеустроительных работ, обеспечить проведение государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение срока, согласованного с заявителем.

11. Органы местного самоуправления, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами принимают решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов с определением формы торгов - аукциона, конкурса; органа, уполномоченного на проведение торгов (в случае, когда такой орган не определен ранее, или когда применительно к соответствующему случаю назначается иной уполномоченный орган); сроков подготовки уполномоченным органом документов для проведения торгов и обеспечивают:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

12. Заявитель, инициировавший формирование земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

1. В соответствии с законодательством, правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;
- направления заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации

3. Собственники объектов недвижимости, инвесторы, арендаторы, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с федеральным и региональным законодательством;

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с федеральным и региональным законодательством;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

1) получения указанными лицами от подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации Мельниковского сельского поселения согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на Карте границ территориальных зон;

2) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации Мельниковского сельского поселения;

3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления Мельниковского сельского поселения могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

5. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

Статья 23. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации Мельниковского сельского поселения - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации Мельниковского сельского поселения;

- по инициативе заявителей.

2. Администрация Мельниковского сельского поселения в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана Мельниковского сельского поселения, настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства: а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в администрацию Мельниковского сельского поселения.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация Мельниковского сельского поселения регистрирует заявление в день его поступления и в течение 30 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией Мельниковского сельского поселения - об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 30 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации Мельниковского сельского поселения.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением Главы Мельниковского сельского поселения, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию Мельниковского сельского поселения материалы и данные, указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства администрации Мельниковского сельского поселения:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

6. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации Мельниковского сельского поселения направляет заключение главе администрации Мельниковского сельского поселения.

Глава администрации Мельниковского сельского поселения в течение 10 дней со дня поступления от подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации Мельниковского сельского поселения указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом Мельниковского сельского поселения, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;

- о назначении уполномоченного органа администрации Мельниковского сельского поселения по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

7. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

8. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 24. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях.

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, и в соответствии с ним, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Мельниковского сельского поселения. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

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

1) 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 в соответствии с федеральным и региональным законодательством;

2) 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 в соответствии с федеральным и региональным законодательством;

3) Администрации Мельниковского сельского поселения, которая обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 5 данной статьи 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 в соответствии с действующим законодательством и статьями 20-25 настоящих Правил;

3. 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 или на основе утвержденных проектов межевания.

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 могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливается подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации Мельниковского сельского поселения на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

4. 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 обращается с соответствующим заявлением в подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации Мельниковского сельского поселения.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация Мельниковского сельского поселения обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Администрация Мельниковского сельского поселения 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, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Мельниковского сельского поселения;

- решения главы администрации Мельниковского сельского поселения, принятого на основании обращения подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации Мельниковского сельского поселения, Комиссии по землепользованию и застройке.

Подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации Мельниковского сельского поселения обеспечивает реализацию инициатив администрации Мельниковского сельского поселения 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, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 25. Градостроительная подготовка 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

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных построек, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации Мельниковского сельского поселения.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации Мельниковского сельского поселения.

3. Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам в краткосрочную (до 5 лет) аренду в порядке, установленном муниципальным правовым актом Мельниковского сельского поселения.

ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 26. Цели и основания проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Целями проведения публичных слушаний являются:

1) информирование жителей Мельниковского сельского поселения о проектах муниципальных правовых актов, о проектах планов и программ развития территории Мельниковского сельского поселения, о проектах использования земельных участков, о проектах в сфере градостроительства, а также иных проектах, затрагивающих интересы населения Мельниковского сельского поселения;

2) выявление общественного мнения по предмету слушаний и его учет при принятии решения органами местного самоуправления.

2. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Уставом Мельниковского сельского поселения;
- Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории Мельниковского сельского поселения;
- настоящими Правилами;
- другими федеральными, областными и муниципальными нормативно-правовыми актами.

3. Заключение о результатах публичных слушаний носит рекомендательный характер и учитывается органами местного самоуправления при принятии решений по вопросам землепользования и застройки на территории Мельниковского сельского поселения.

Статья 27. Обязательность проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1) проект правил землепользования и застройки Мельниковского сельского поселения;

2) вопрос внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки Мельниковского сельского поселения;

3) проект Генерального плана Мельниковского сельского поселения;

4) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий Мельниковского сельского поселения;

5) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) вопросы предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) вопросы установления публичных сервитутов на земельных участках;

8) вопросы о включении земельных участков в границы населённых пунктов, либо об исключении земельных участков из границ населённого пункта (с установлением или изменением вида разрешённого использования земельных участков) до утверждения Генерального плана Мельниковского сельского поселения;

9) иные вопросы, утверждённые нормами действующего федерального законодательства Российской Федерации, законами Ленинградской области и уставом МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

2. Публичные слушания не проводятся в случаях:

- внесения в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения;
- принятия решения об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект, на другой вид разрешенного использования этого земельного участка, если до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации один вид разрешенного использования этого объекта капитального строительства был изменен на другой вид такого использования в соответствии с законодательством, действовавшим на момент изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства, при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка не противоречит его целевому назначению;
- принятия решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- принятия решения о включении земельного участка в границы населённого пункта в целях жилищного строительства, в том числе комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства или рекреационного использования.

3. Публичные слушания по проекту документации по планировке территории, содержащему в себе границы зон действия публичных сервитутов, являются также общественными слушаниями, предусмотренными статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Статья 28. Органы, уполномоченные принимать решения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или представительного органа муниципального образования, назначаются представительным органом муниципального образования; по инициативе главы муниципального образования – главой муниципального образования.

Статья 29. Органы, уполномоченные на проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. В случаях, указанных в пункте 1 статьи 26 настоящих Правил, публичные слушания назначаются представительным органом Мельниковского сельского поселения; Главой Мельниковского сельского поселения; уполномоченным органом, в соответствии с решением представительного органа, распоряжением Главы Мельниковского сельского поселения.

2. В иных случаях публичные слушания могут проводиться уполномоченным органом, в случае если это прямо указано в решении представительного органа, Главы Мельниковского сельского поселения.

Статья 30. Общие требования к проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания проводятся в следующем порядке:

1) Принятие решения о проведении публичных слушаний органом, уполномоченным на принятие решения;

2) Информирование общественности о проведении публичных слушаний (размещение информационного сообщения о проведении публичных слушаний в официальных средствах массовой информации Мельниковского сельского поселения и на официальном сайте Мельниковского сельского поселения в сети Интернет);

3) Проведение экспозиции материалов, выставленных на публичные слушания.

3) Проведение собрания по обсуждению предмета публичных слушаний в соответствии с регламентом, установленным положением о публичных слушаниях;

4) Составление протокола результатов публичных слушаний;

5) Составление заключения о результатах публичных слушаний и его публикация в официальных средствах массовой информации Мельниковского сельского поселения и на официальном сайте Мельниковского сельского поселения в сети Интернет.

2. Отрицательное заключение о результатах публичных слушаний является основанием для отказа в реализации проекта предмета публичных слушаний только в случае выявления в процессе слушаний несоответствия проекта требованиям действующего законодательства.

3. Контроль за соблюдением порядка организации и проведения публичных слушаний участниками публичных слушаний осуществляет Совет депутатов Мельниковского сельского поселения посредством уполномоченного представителя Совета депутатов.

4. Основанием для признания публичных слушаний не проведёнными является:

- нарушение порядка информирования общественности о проведении публичных слушаний, установленного Положением о публичных слушаниях;

- отсутствие документации, необходимой для проведения публичных слушаний, состав которой установлен Положением о публичных слушаниях;

- несоблюдение сроков проведения публичных слушаний, установленных Положением о публичных слушаниях.

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

Статья 31. Основания внесения изменений в настоящие Правила и лица, инициирующие внесение изменений

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации Мельниковского сельского поселения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану Мельниковского сельского поселения, Схеме территориального планирования муниципального образования Приозерский муниципальный район, возникшее в результате внесения в данные документы изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в Комиссию:

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

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

3) органами местного самоуправления муниципального образования Приозерский муниципальный район в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Мельниковского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории муниципального образования.

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

Статья 32. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

1. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся по результатам рассмотрения таких предложений администрацией Мельниковского сельского поселения.

2. Решение о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила принимает глава Мельниковского сельского поселения в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

3. Организационные мероприятия по подготовке и проведению публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки, образованная главой администрации муниципального образования (далее – Комиссия).

4. В срок не позднее чем через 15 дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает опубликование информационного сообщения о публичных слушаниях в официальном печатном органе Мельниковского сельского поселения.

В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этом случае срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5. Одновременно с опубликованием информационного сообщения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает опубликование, и размещение на официальном сайте Мельниковского сельского поселения в сети Интернет проект изменений в настоящих Правилах.

6. Не позднее чем через 10 дней после опубликования информационного сообщения о публичных слушаниях Комиссия организует экспозицию документации в составе, предусмотренном пунктом 2 статьи 30 Градостроительного Кодекса РФ. Экспозиция работает не менее 45 дней.

7. Собрание по обсуждению проекта изменений в настоящих Правилах проводится не ранее чем через 60 дней после опубликования информационного сообщения.

8. Участники публичных слушаний вправе в письменном виде представить в уполномоченный орган в течение двух рабочих дней после собрания свои предложения и замечания, касающиеся проекта изменений в настоящих Правилах, для включения их в протокол публичных слушаний.

9. Протокол результатов публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки и заключение о результатах таких публичных слушаний являются основанием для внесения Комиссией изменений в проект правил землепользования и застройки.

10. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменения в настоящие Правила 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 Мельниковского сельского поселения.

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

12. Изменения статей 35–64 настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения Комиссии.

13. Изменения Карты границ зон с особыми условиями использования территорий и статей 65-71 настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственных органов, осуществляющих надзор и контроль в соответствующей области.

ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

Статья 33. Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и муниципальными правовыми актами Мельниковского сельского поселения.

Статья 34. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования

Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования муниципальных образований, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий муниципальных образований, осуществляется в полном объеме.

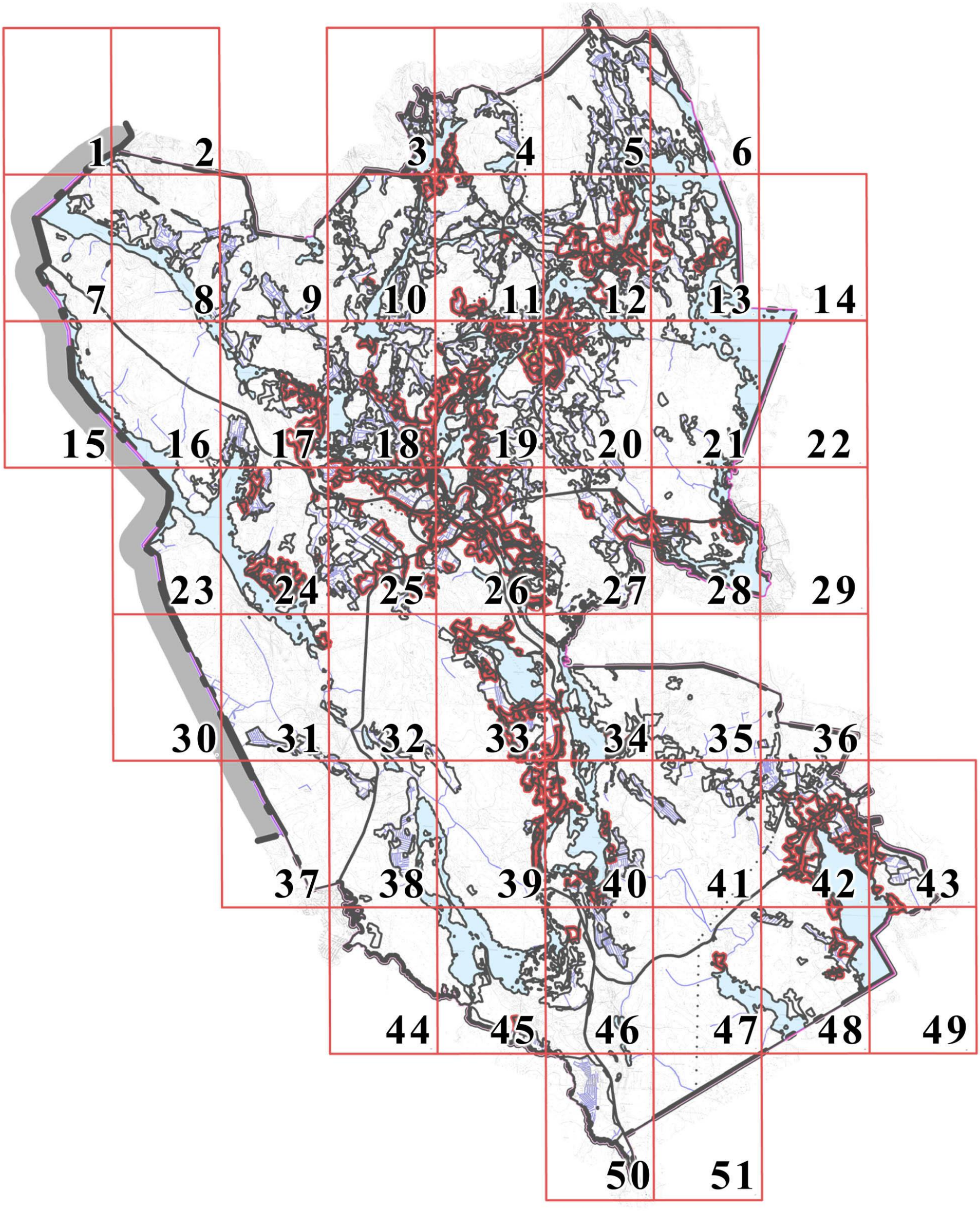
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 35. Карта границ территориальных зон

Карта границ территориальных зон Мельниковского сельского поселения (приложение 1) представляет собой чертёж с отображением границ муниципальных образований, границ населённых пунктов и границ территориальных зон, выполненный в масштабе 1:10000, на 53 листах формата А3.

Разграфка планшетов М1:10000



Условные обозначения

Границы

Приозерского муниципального района

Мельниковского сельского поселения

Населённых пунктов

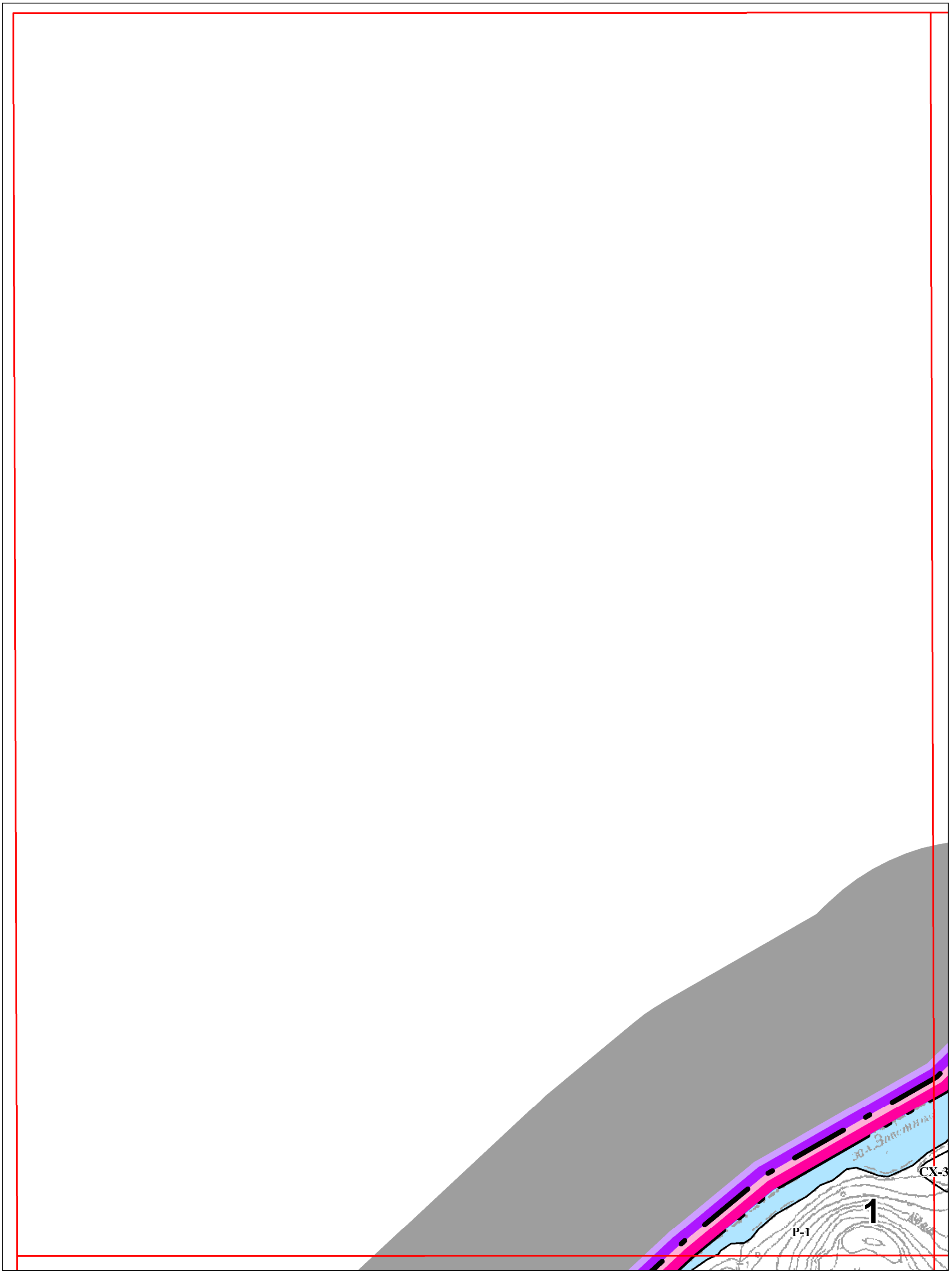
Территориальных зон

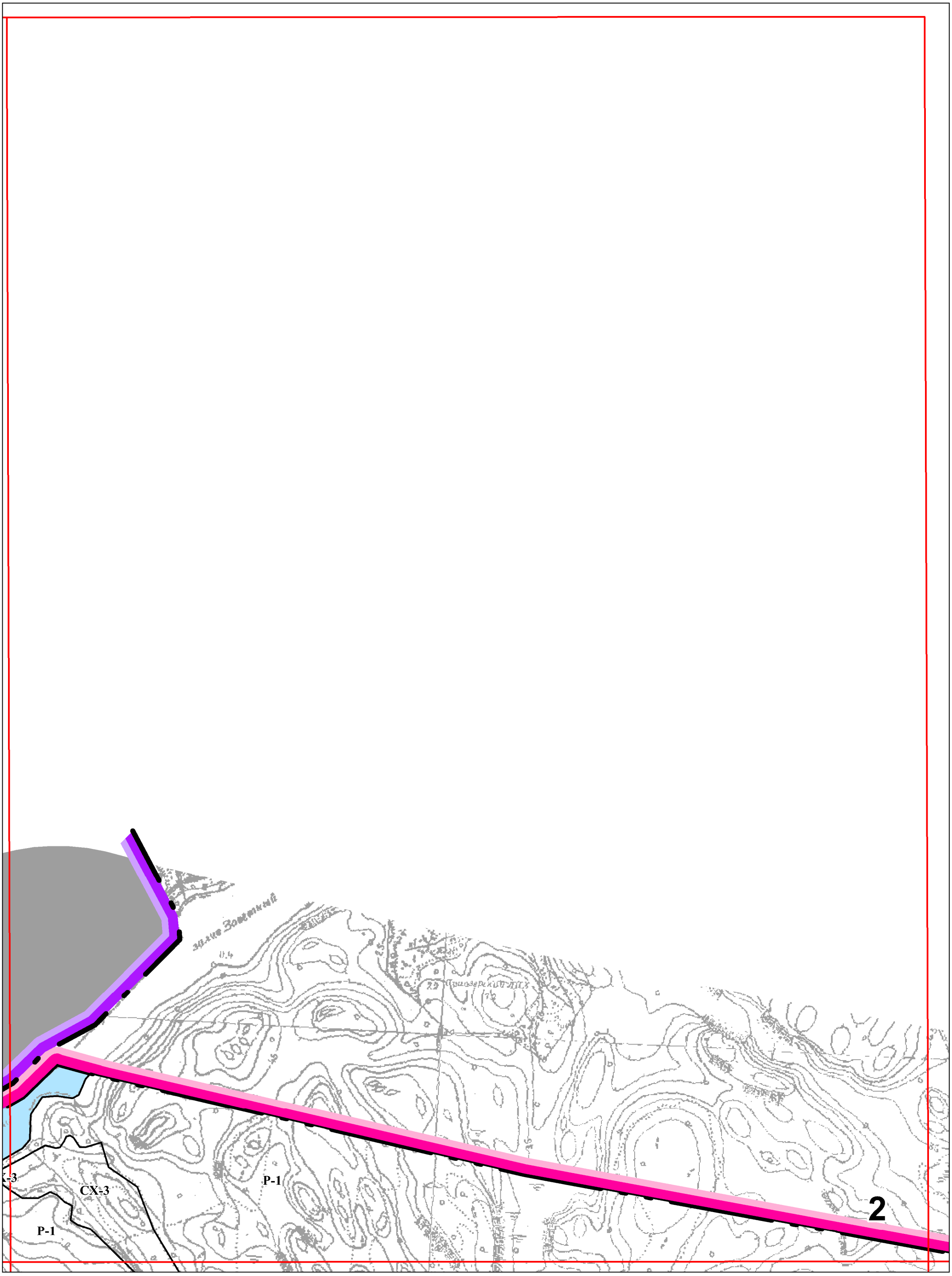
п. Мельниково Административный центр муниципального образования Мельниковское сельское поселение Муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области

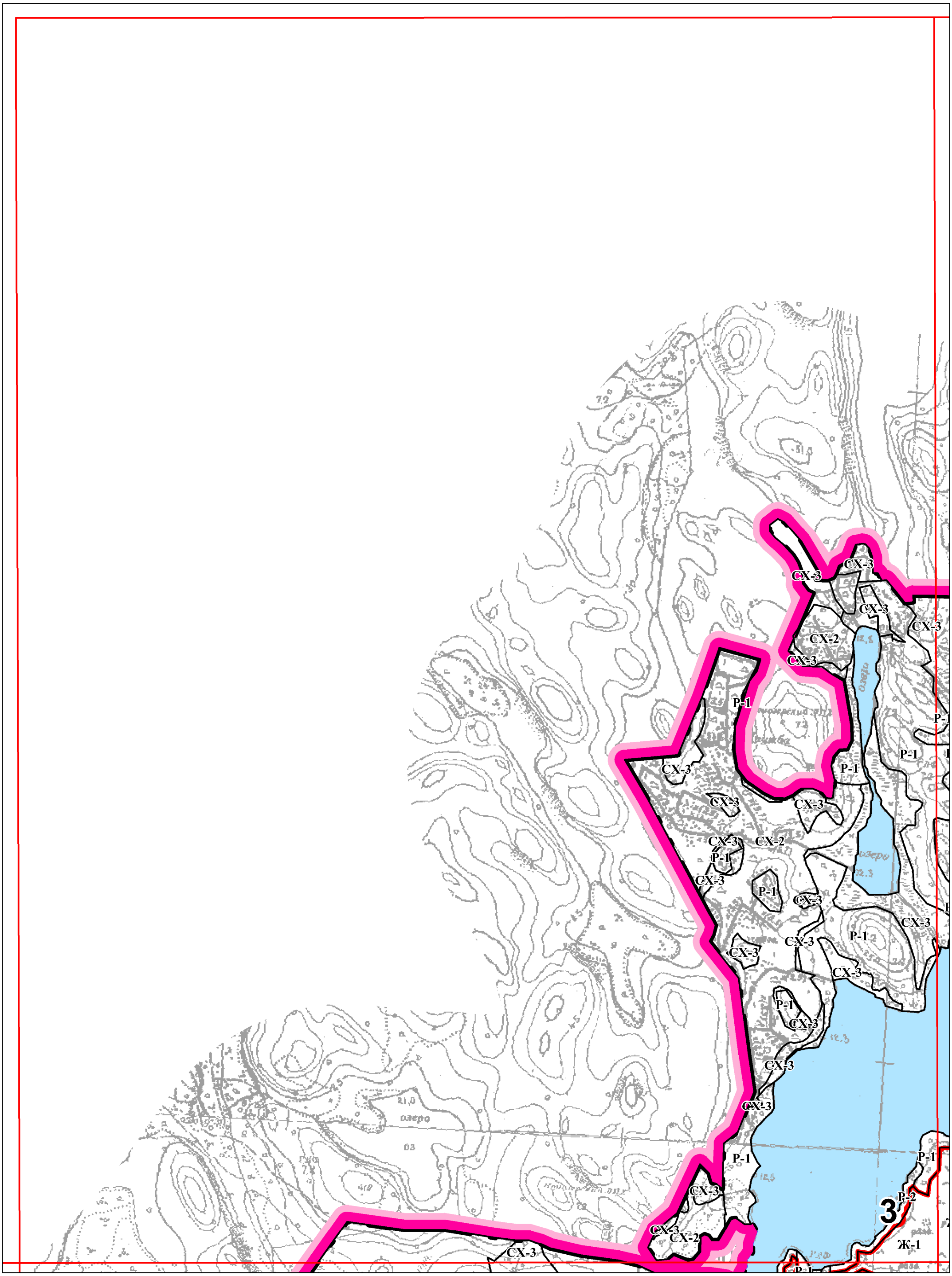
п. Васильево Сельский населённый пункт в составе муниципального образования Мельниковское сельское поселение Муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области

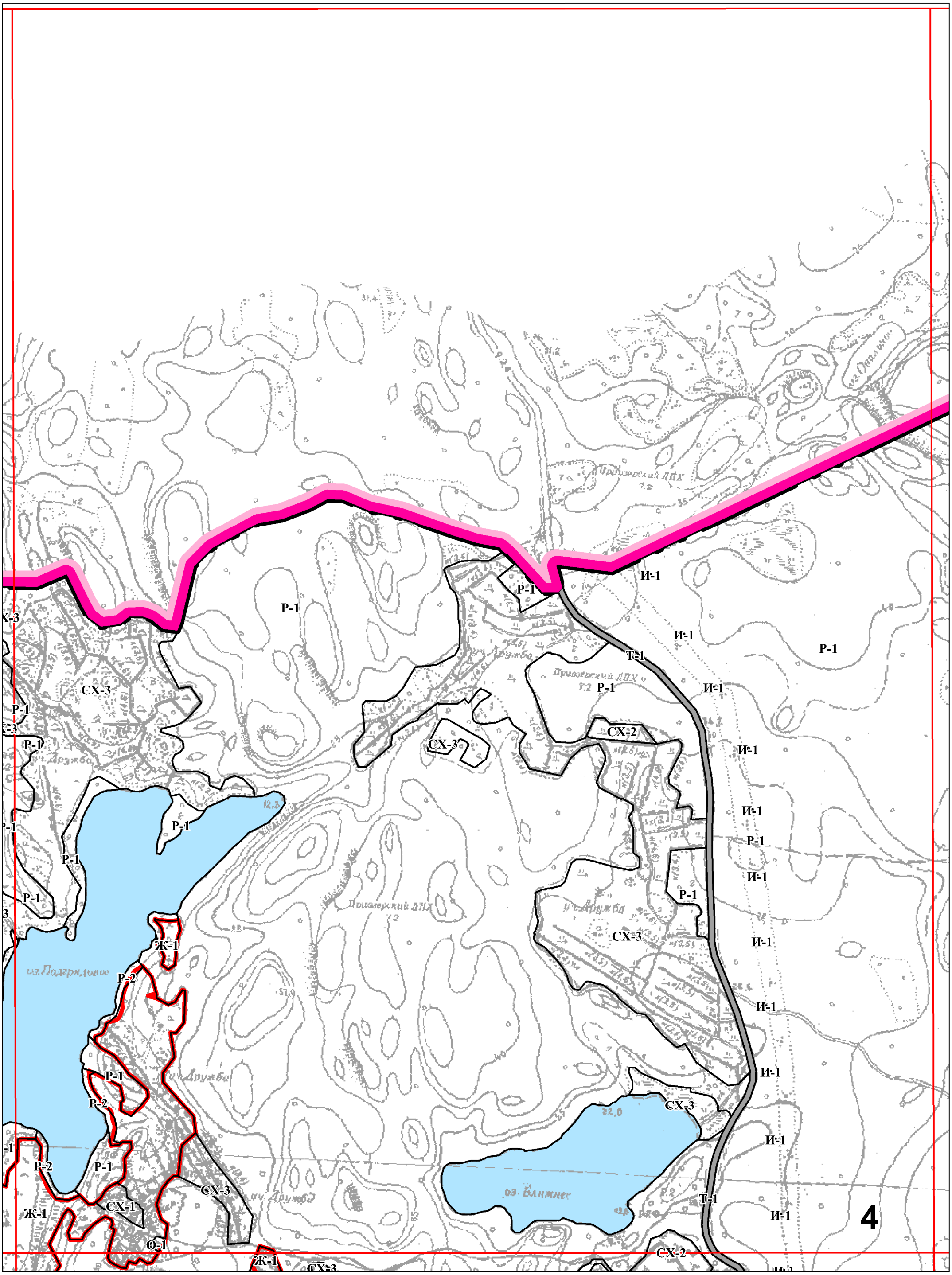
Перечень территориальных зон

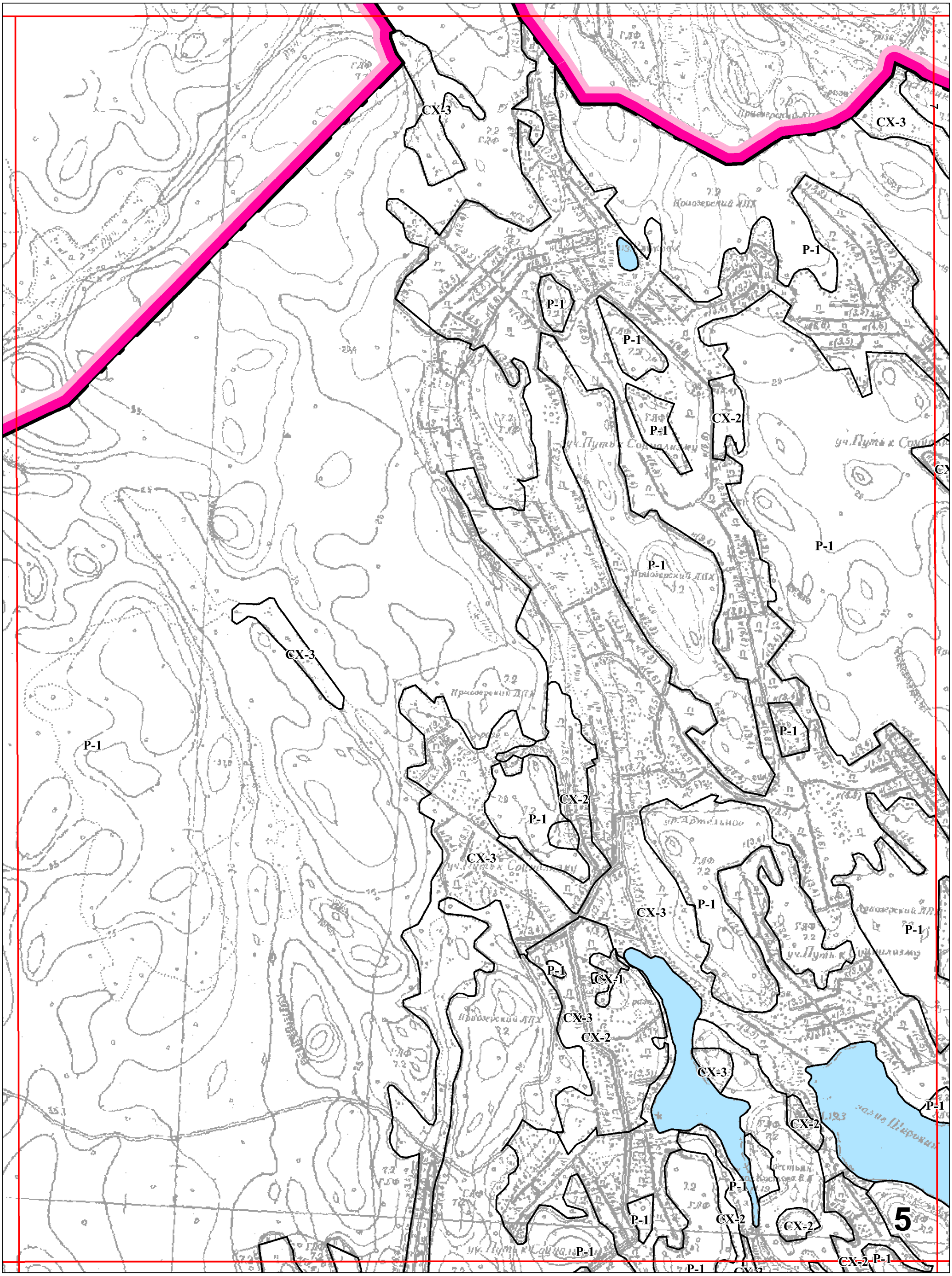
Кодовые обозначения	Названия
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1	Зона общественного, делового и коммунально-бытового назначения
О-2	Зона объектов образования
О-3	Зона объектов здравоохранения и социальной защиты
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Р-1	Зона лесов и водных объектов, входящих в состав земель лесного фонда
Р-2	Зона зеленых насаждений общего пользования, в т.ч. сельский лес
Р-3	Зона объектов отдыха, туризма, пляжей, спортивных сооружений
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
П-1	Зона производственных предприятий
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
И-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
Т-1	Зона улично-дорожной сети
Т-2	Зона объектов транспортной инфраструктуры
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ
С-2	Зона объектов размещения отходов потребления
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ-1	Зона ведения садоводства и дачного хозяйства
СХ-2	Зона объектов сельскохозяйственного производства
СХ-3	Зона сельскохозяйственных угодий

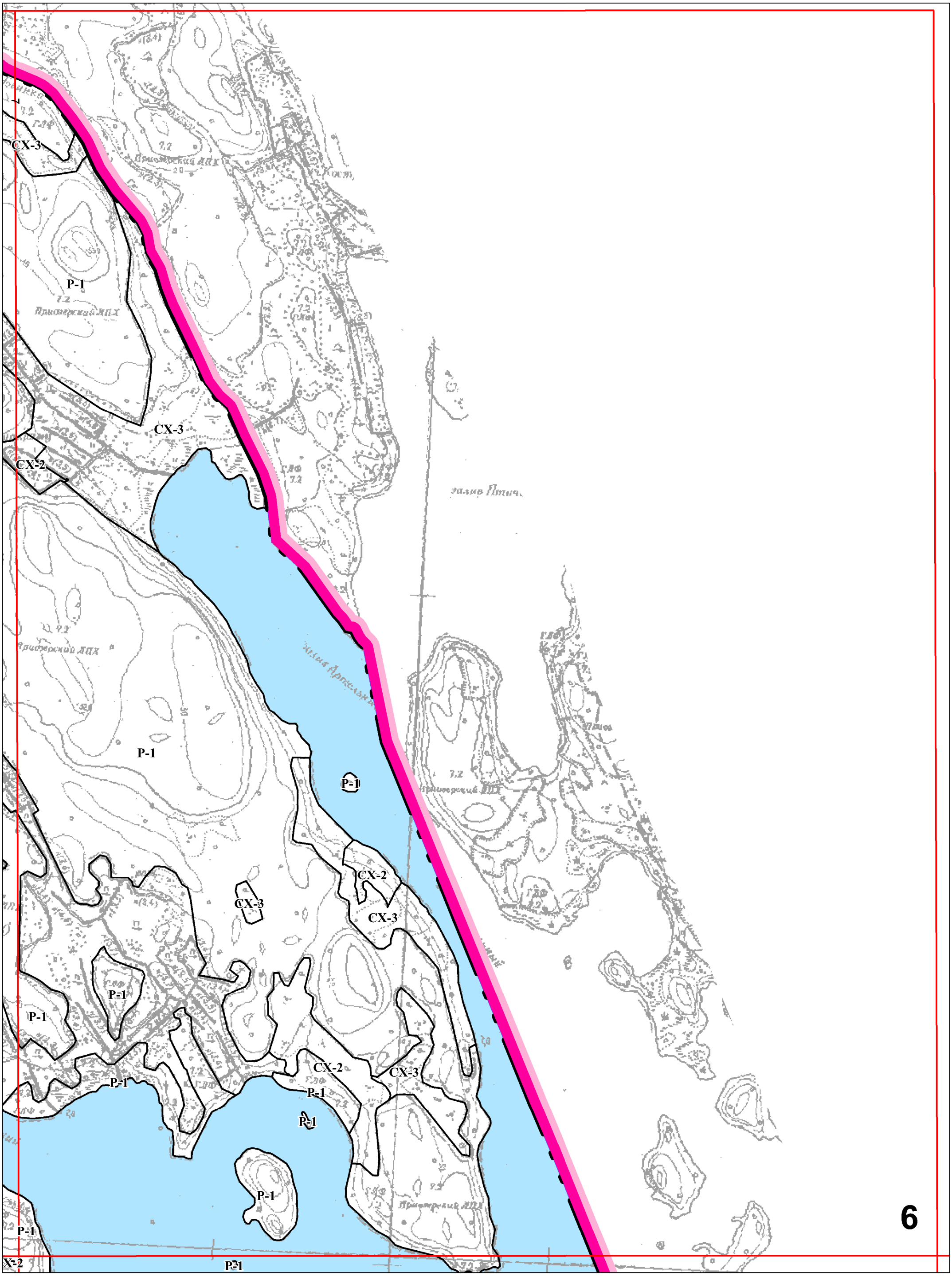

CX-3
1
P-1

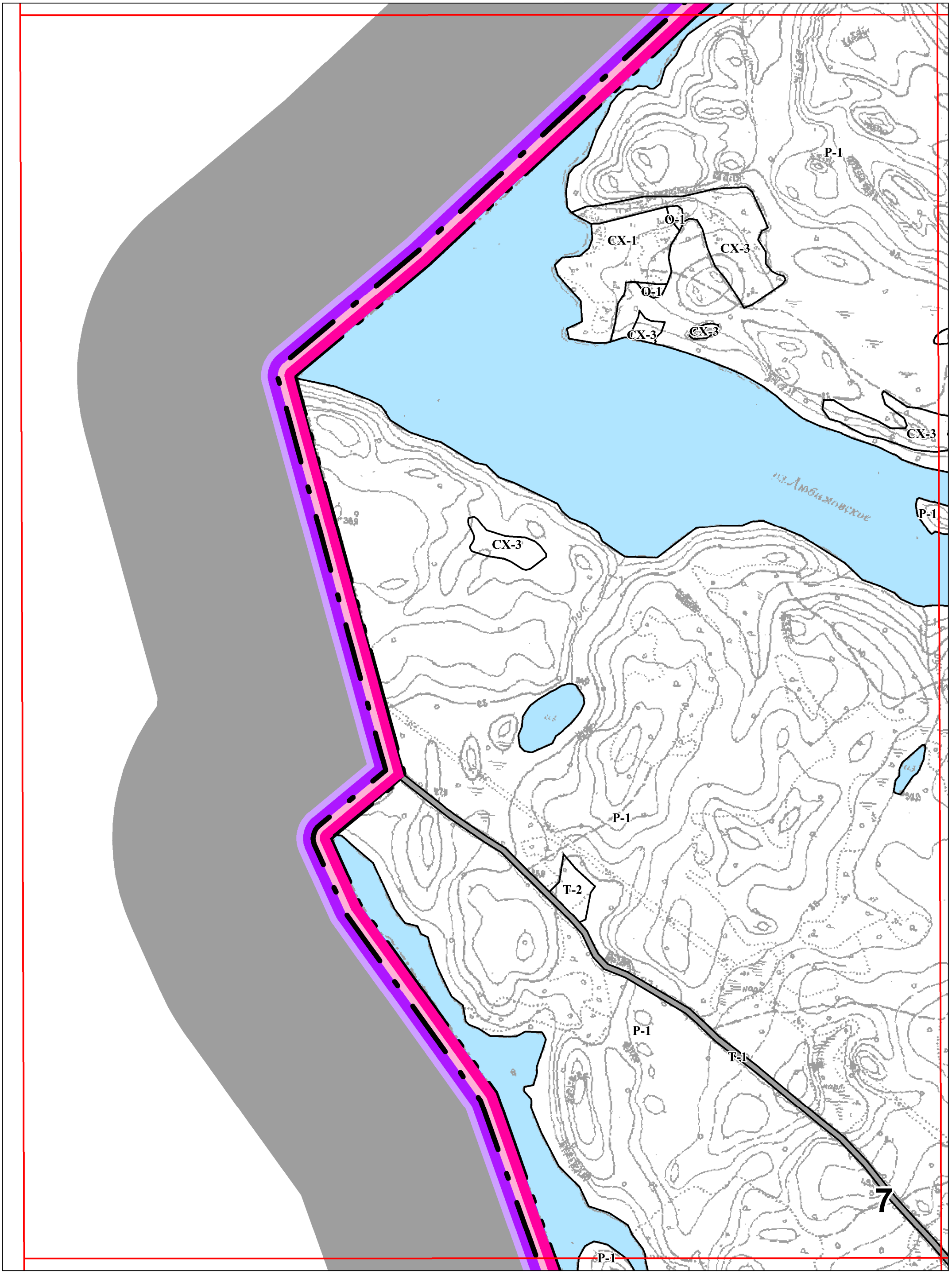

Залив Заможний
Р-1
СХ-3
Р-1
Р-1
2

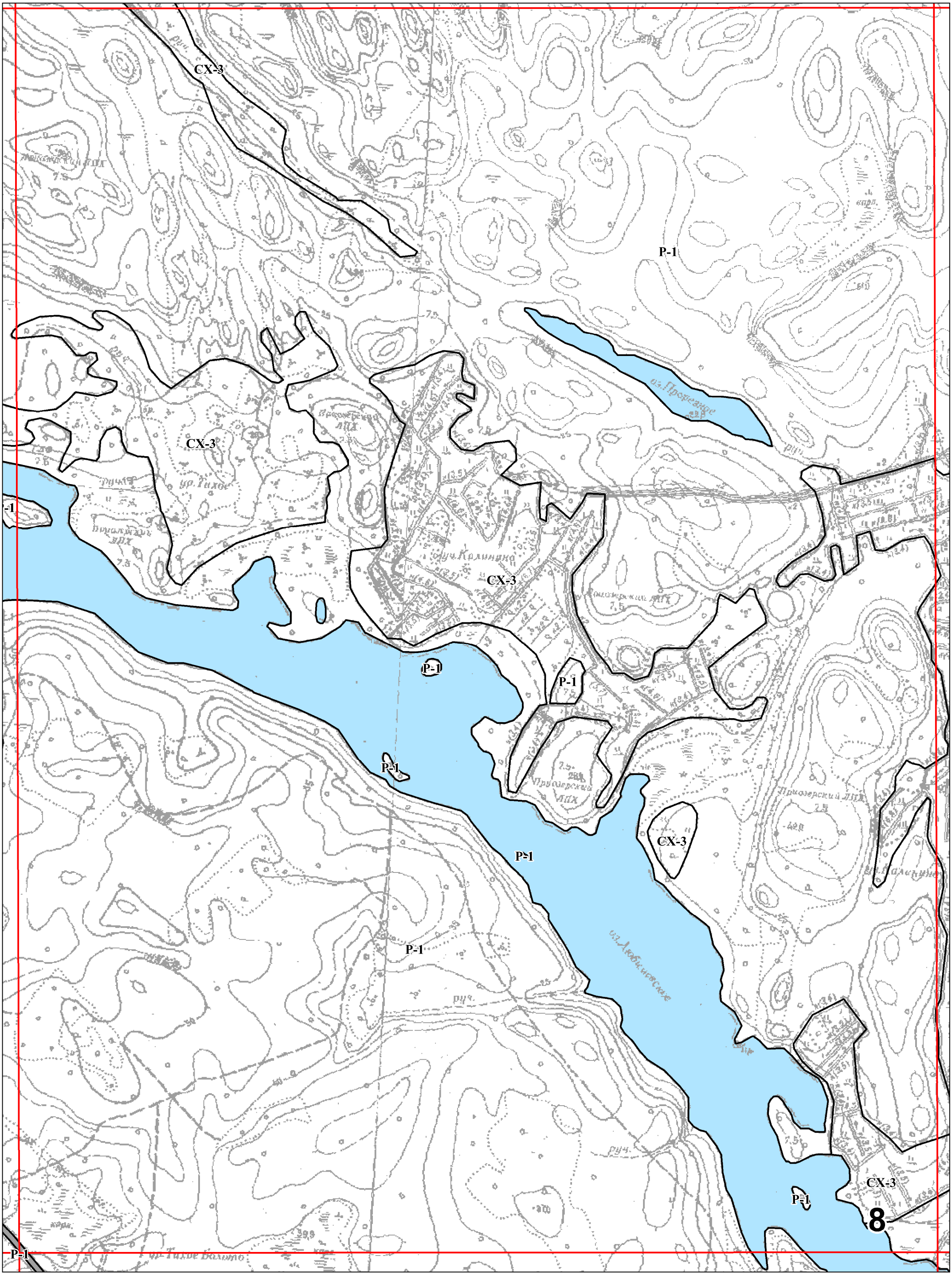

CX-3
CX-2
P-1
P-2
Ж-1
3
озеро

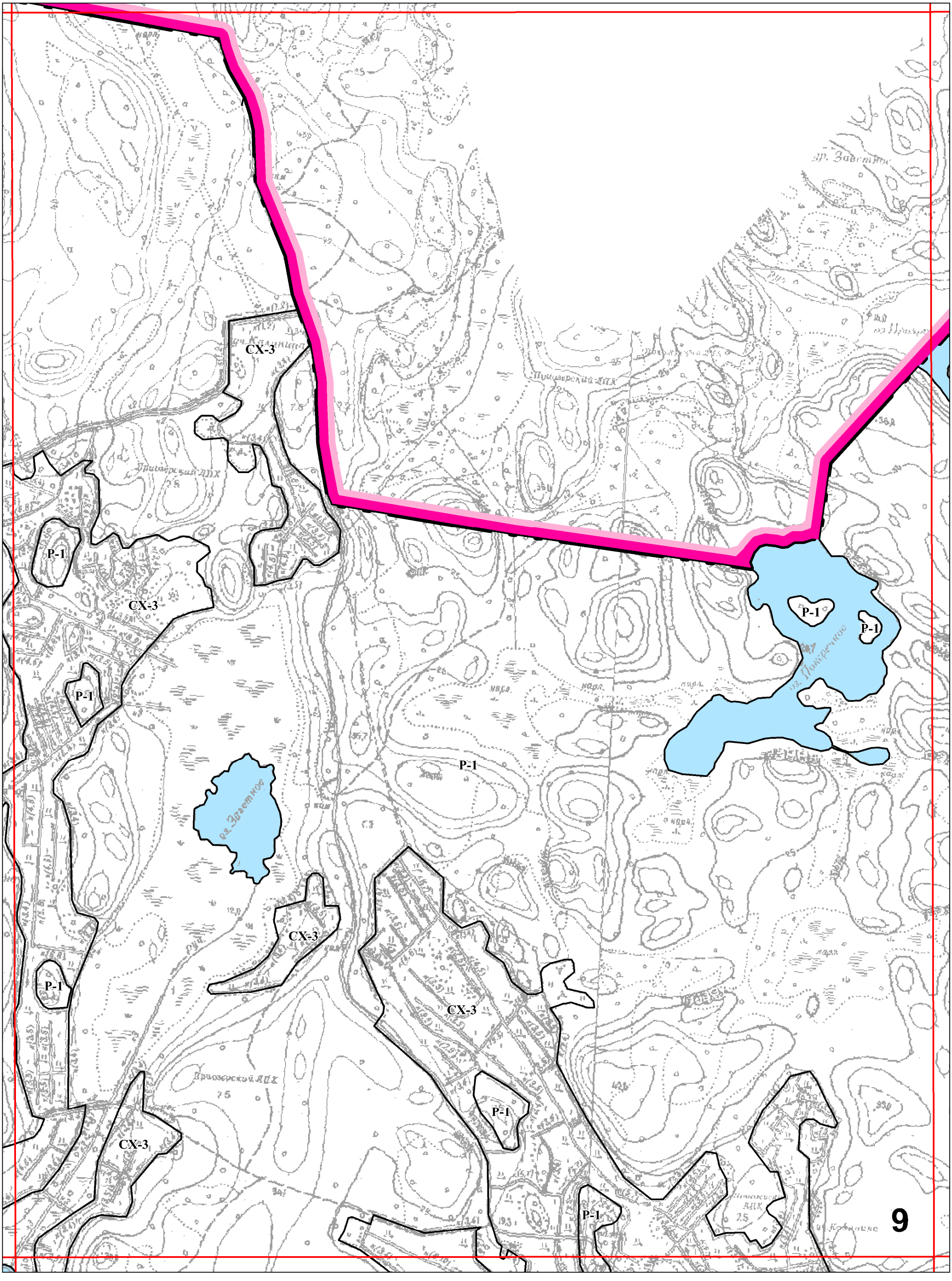

Р-1
И-1
Т-1
СХ-3
СХ-2
Ж-1
Р-2
О-1
4

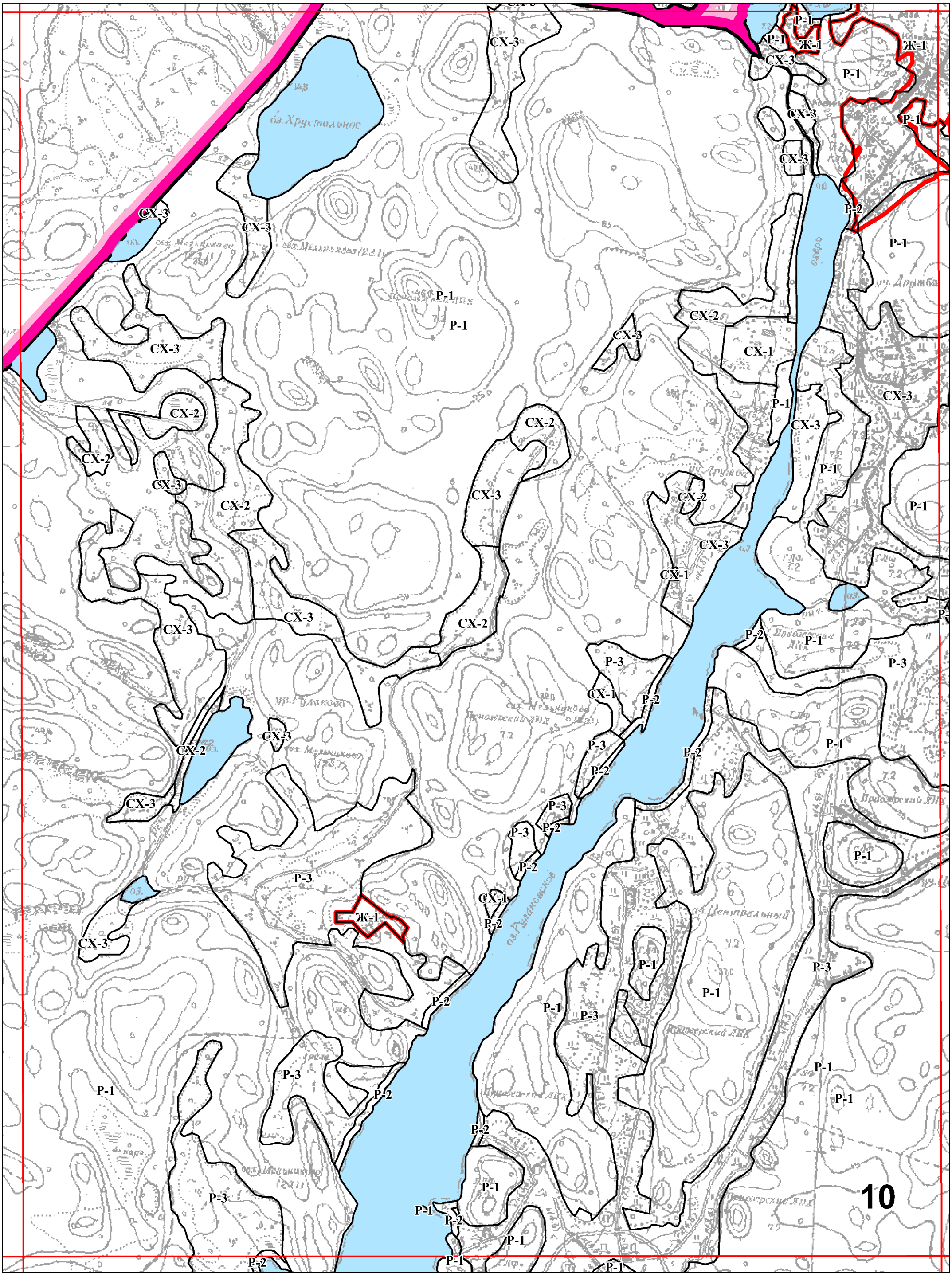

СХ-3
Р-1
СХ-2
5

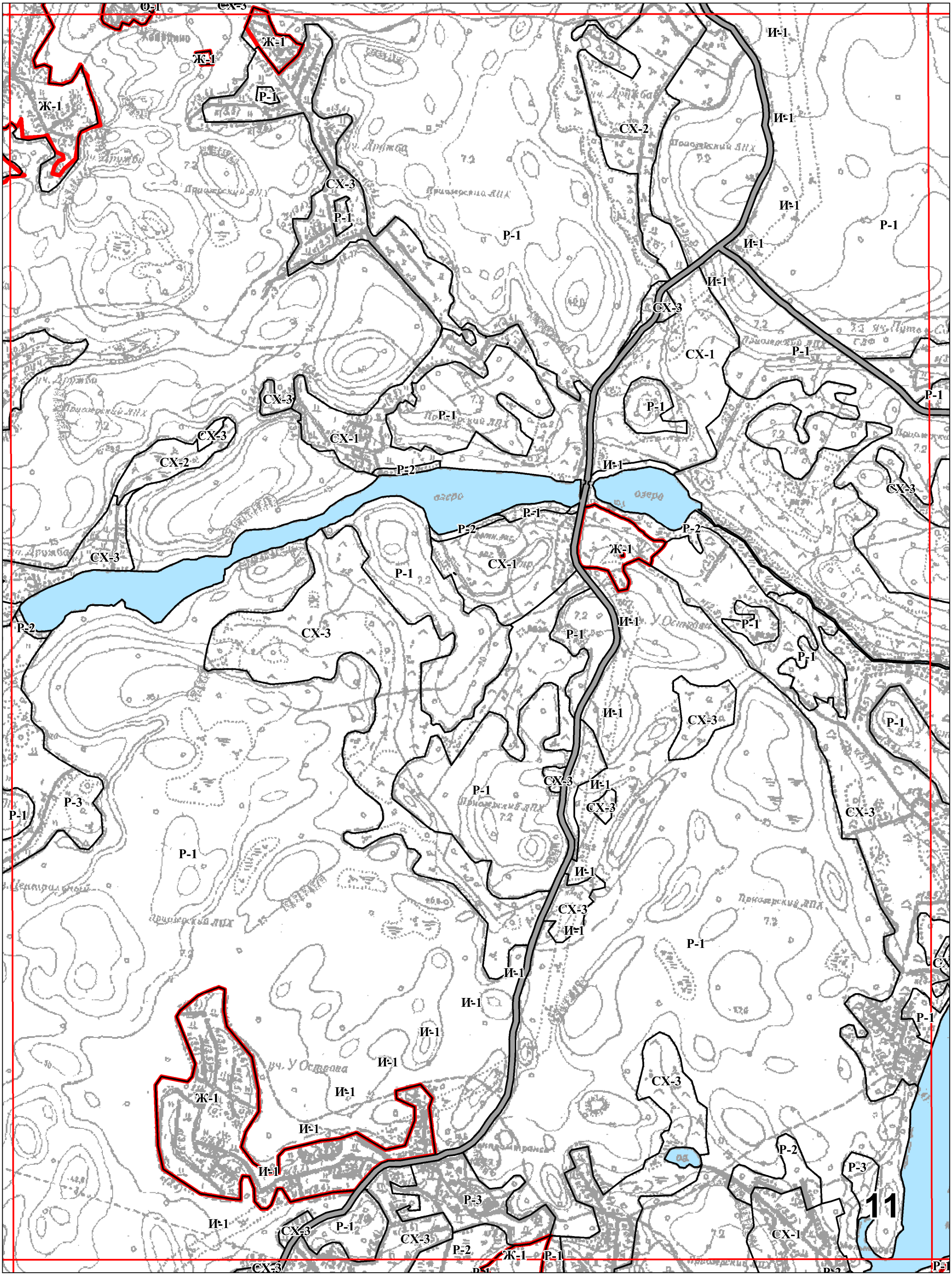

СХ-3
Р-1
СХ-3
СХ-2
Р-1
Р-1
СХ-2
СХ-3
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-2
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
Х-2
Р-1
6

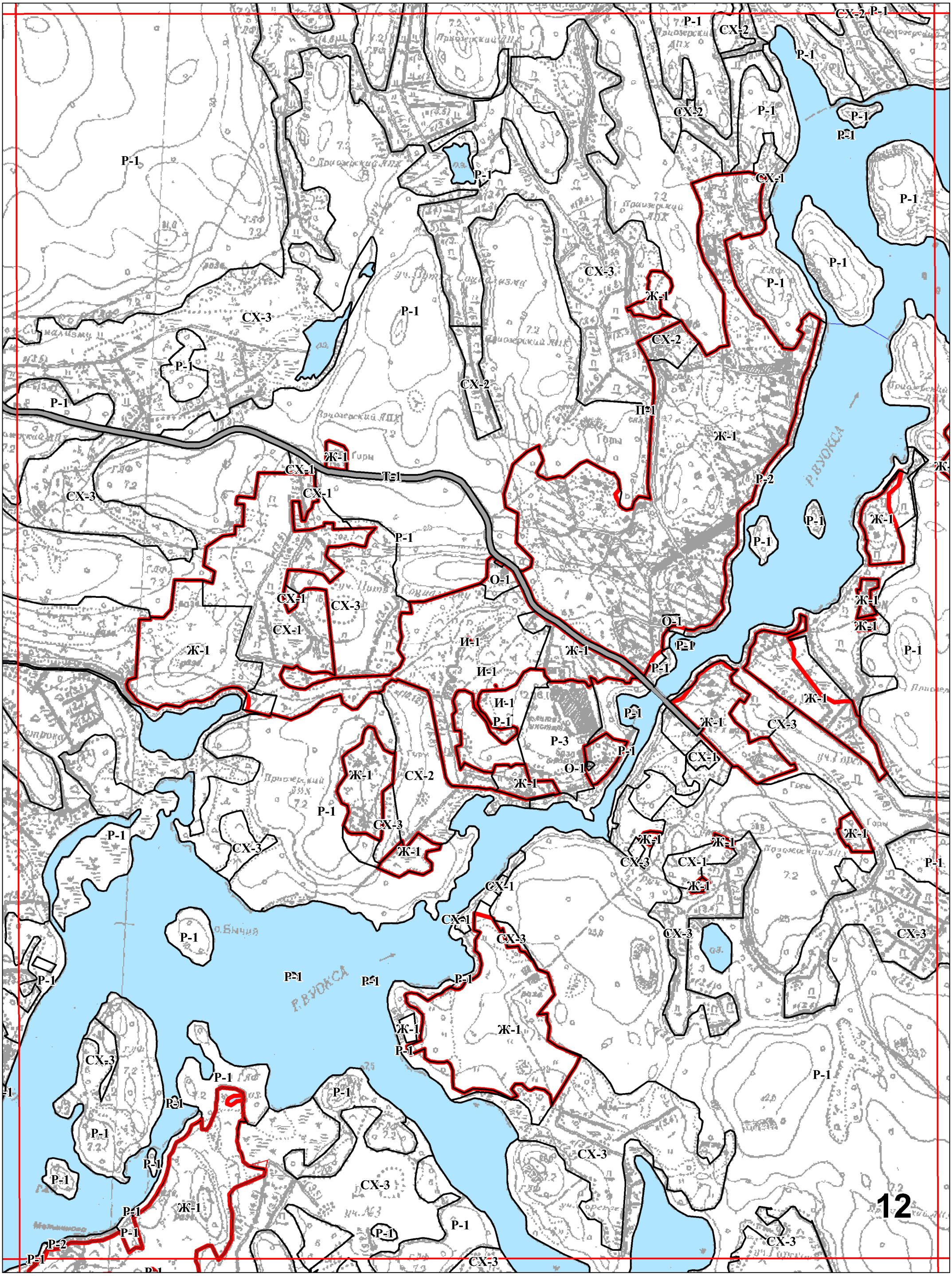

P-1
O-1
CX-1
CX-3
O-1
CX-3
CX-3
CX-3
P-1
CX-3
P-1
T-2
P-1
T-1
7
P-1

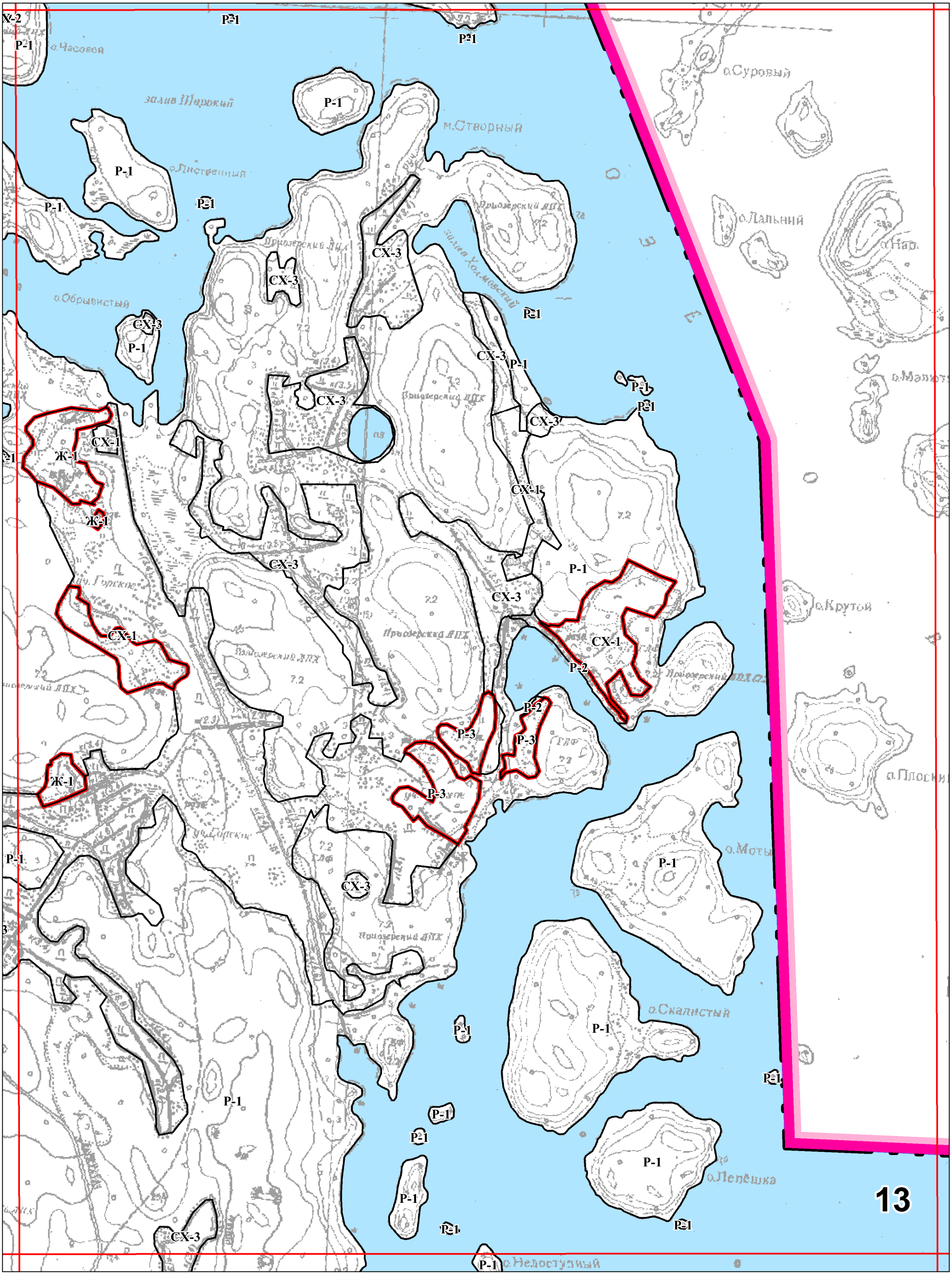

СХ-3
Р-1
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
Р-1
Р-1
СХ-3
Р-1
8
Р-1

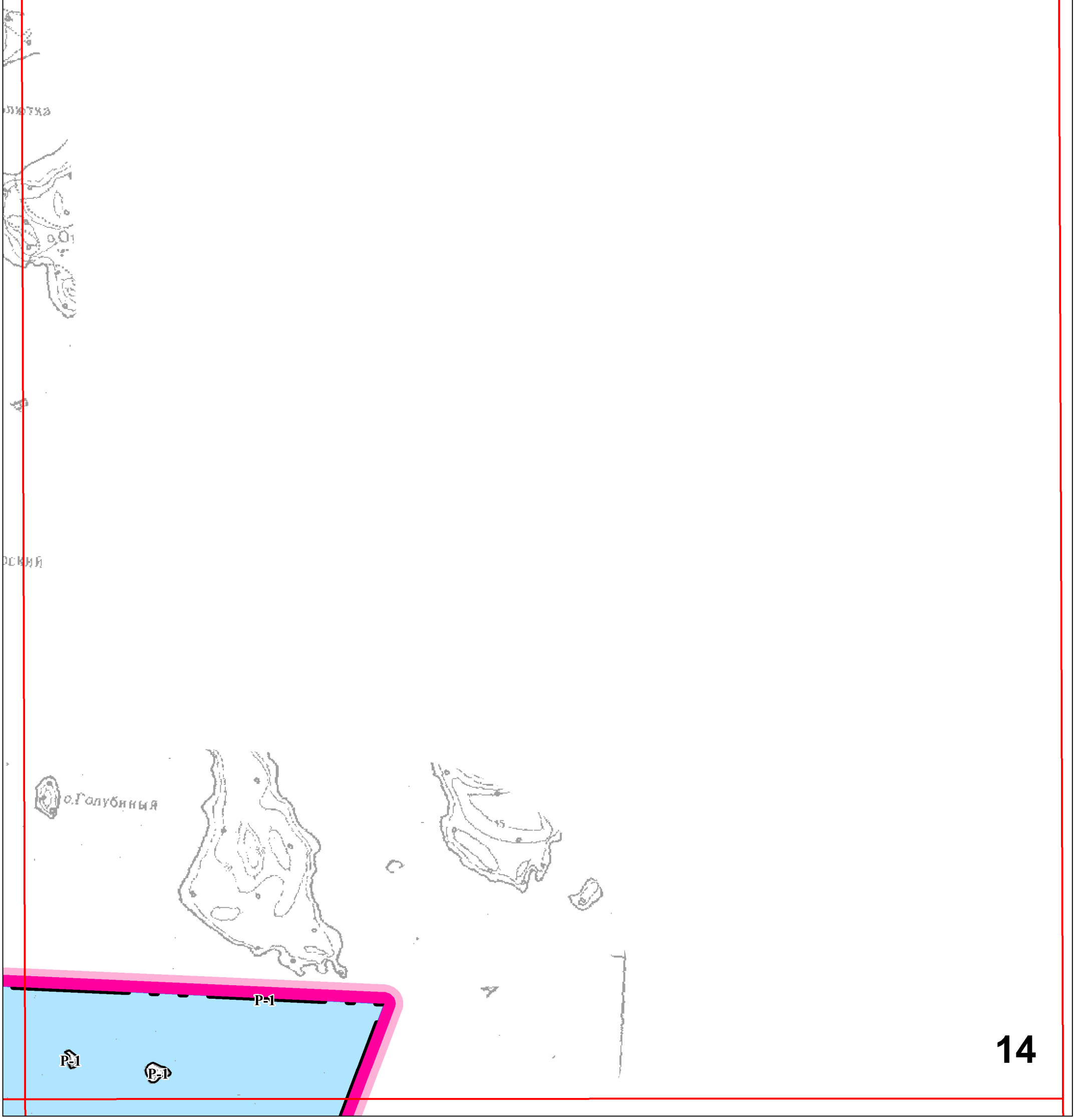

СХ-3
Р-1
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
СХ-3
Р-1
Р-1
СХ-3
Р-1
9

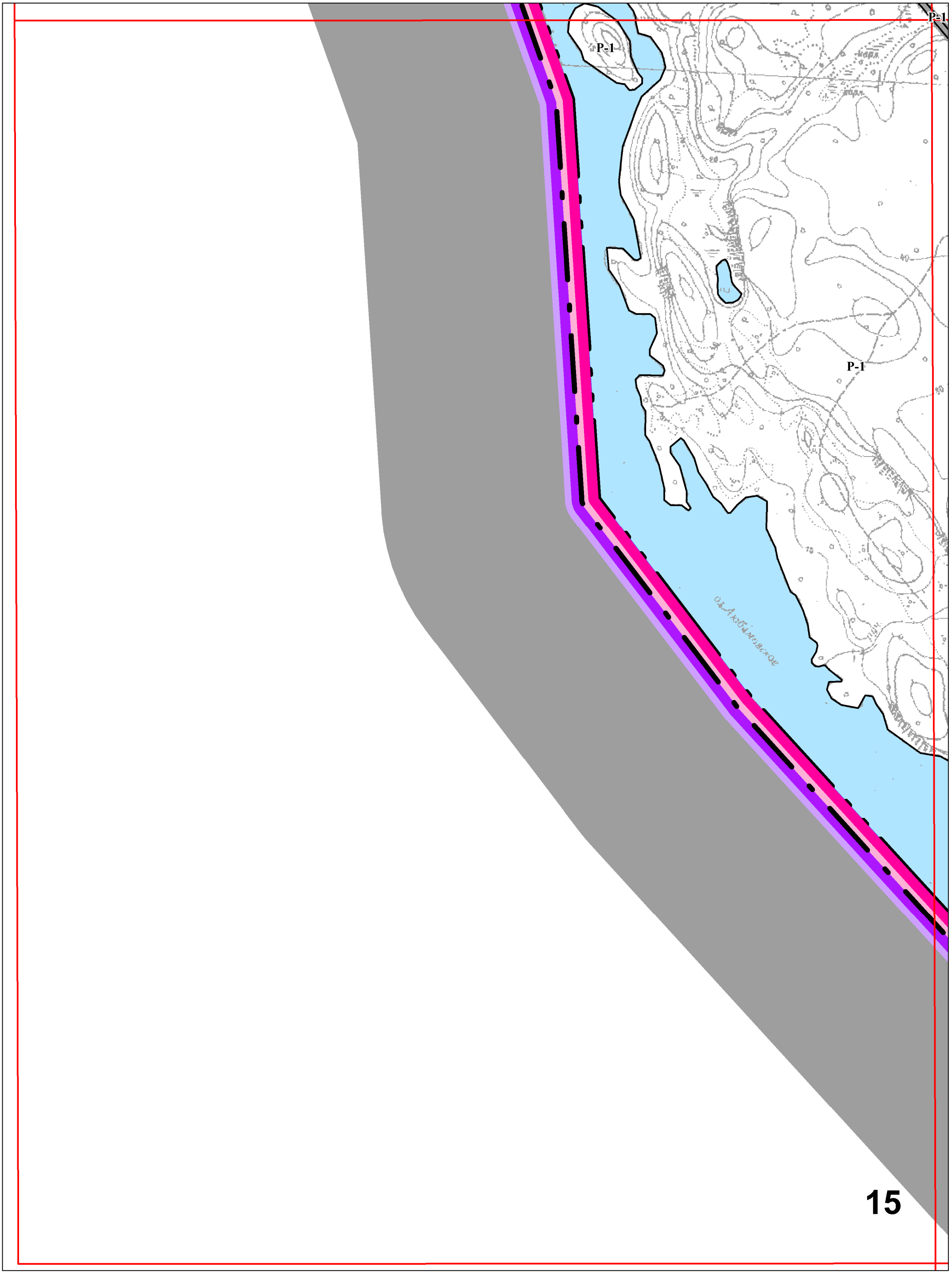

СХ-3
Р-1
Ж-1
Р-2
СХ-2
СХ-1
Р-3
10

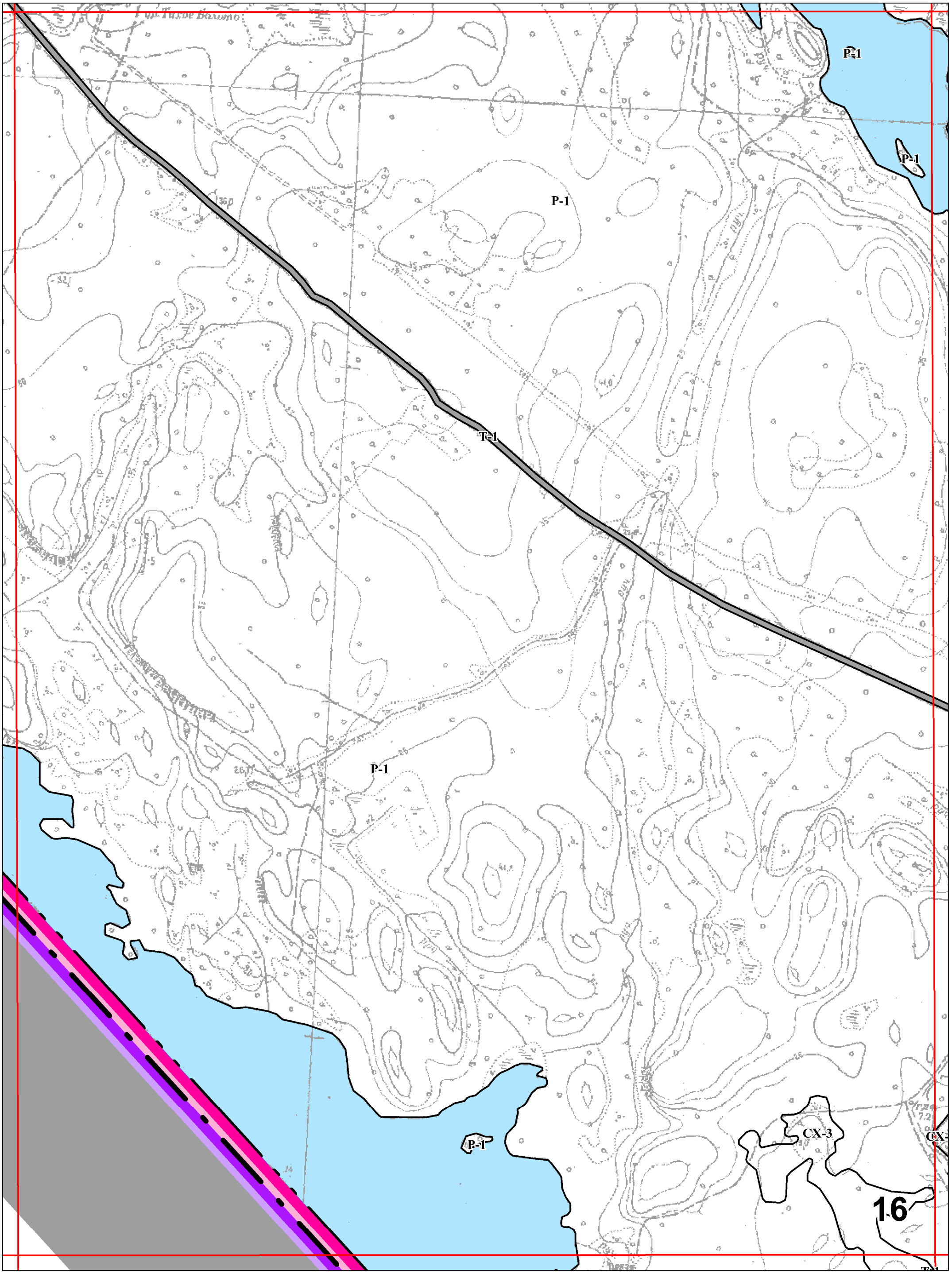

Ж-1
СХ-3
Р-1
СХ-2
И-1
СХ-1
Р-2
Р-3
11

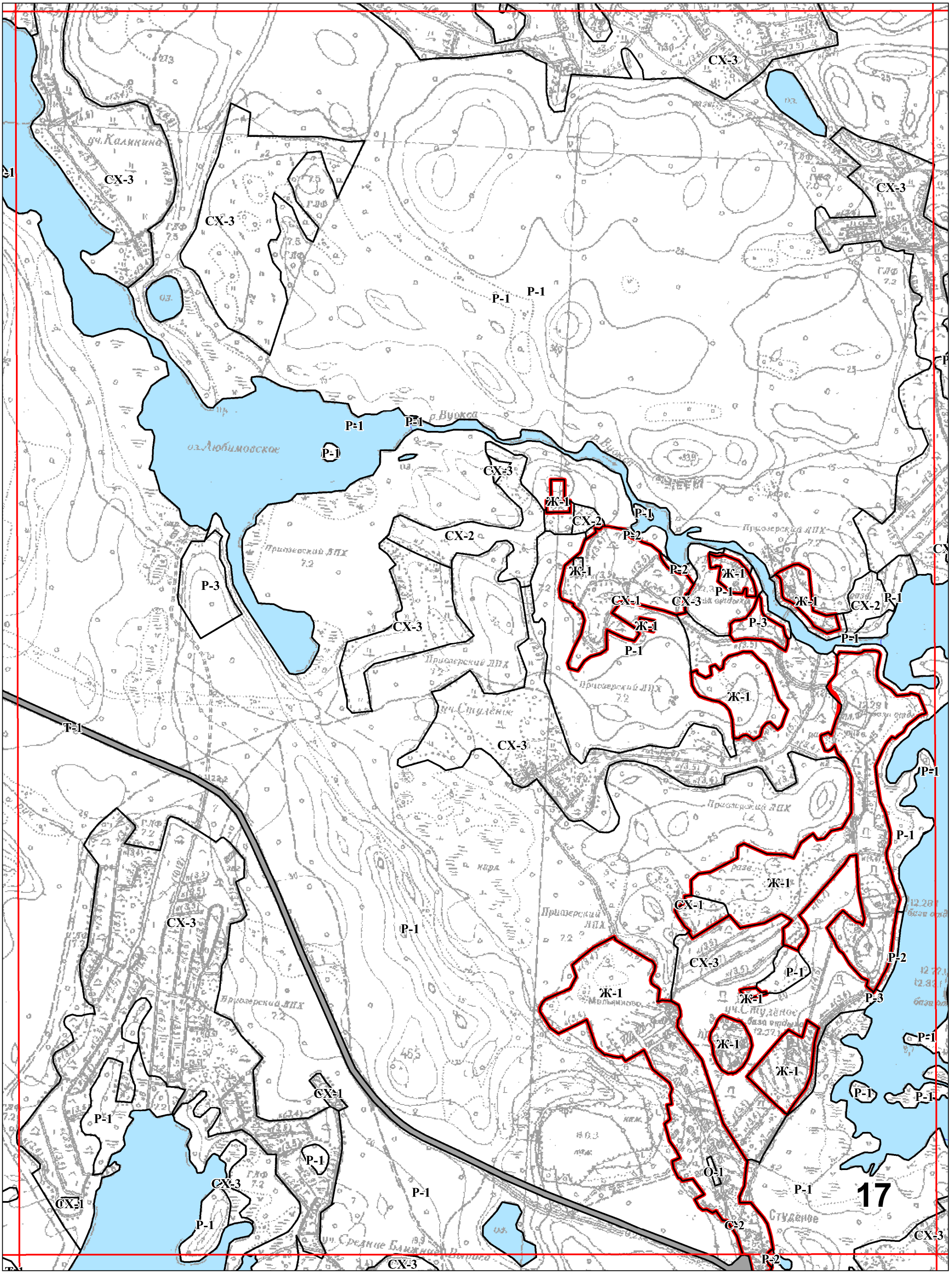

Р-1
СХ-2
СХ-2 Р-1
Р-1
СХ-2
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-1
Р-1
Р-1
СХ-3
Р-1
СХ-3
Ж-1
Р-1
СХ-2
Р-1
СХ-2
П-1
Ж-1
Ж-1
СХ-1
Т-1
СХ-1
СХ-3
Р-1
Р-2
Р-1
Р-1
Ж-1
Ж-1
О-1
СХ-1
СХ-3
СХ-1
Ж-1
И-1
Ж-1
О-1
Р-1
Р-1
Ж-1
Ж-1
Р-1
И-1
И-1
Р-1
Р-1
Ж-1
СХ-3
Р-3
Р-1
О-1
СХ-1
Ж-1
Ж-1
СХ-2
Ж-1
Р-1
СХ-3
Ж-1
Р-1
СХ-3
Ж-1
Ж-1
СХ-3
СХ-1
Р-1
Ж-1
СХ-1
СХ-1
СХ-3
СХ-3
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
Ж-1
Ж-1
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
Ж-1
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-2
Р-1
СХ-3
12

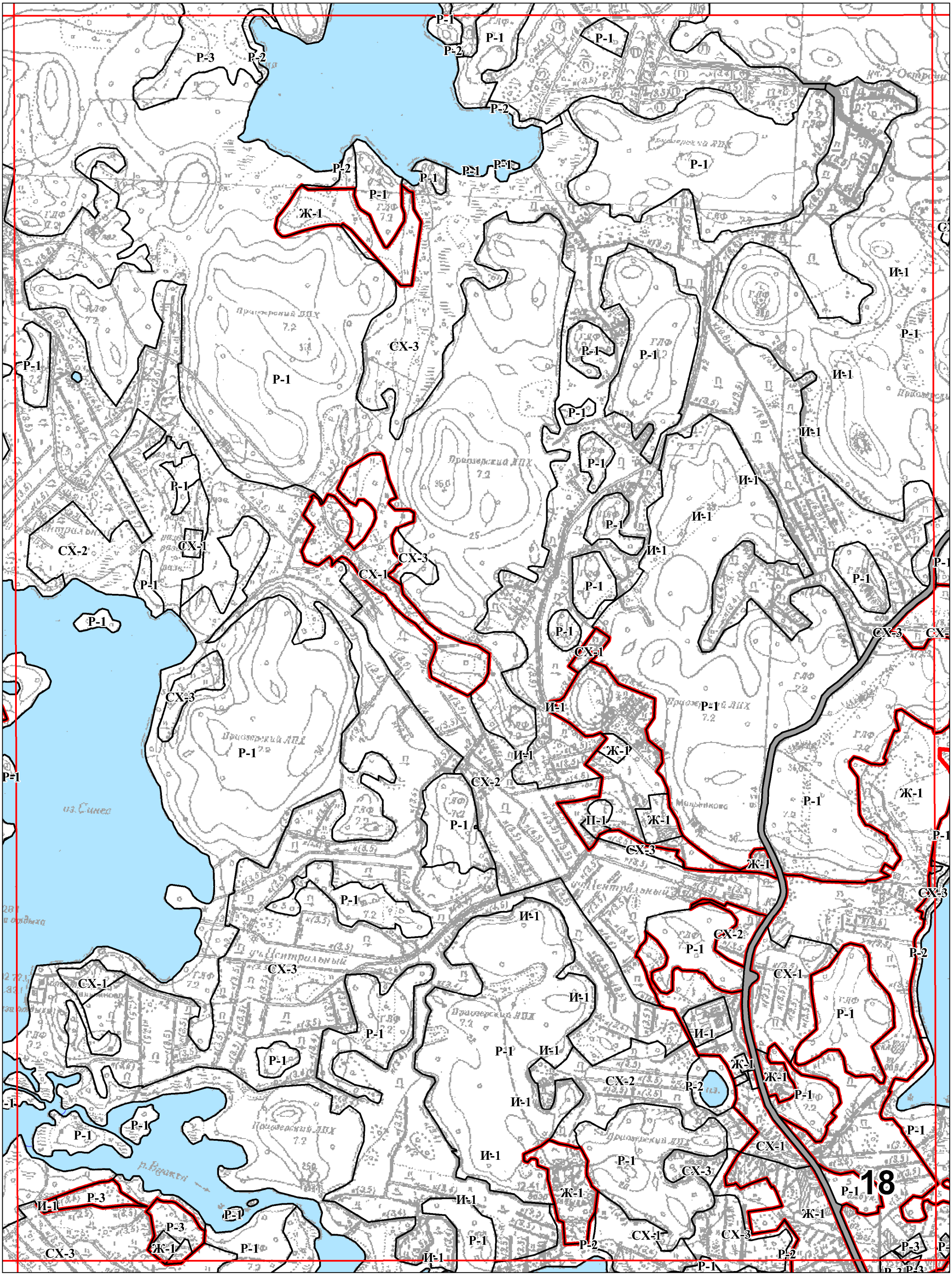

Х-2
Р-1
о.Часовой
залив Широкий
м.Створный
о.Суровый
о.Лальний
о.Обрывистый
Приозерский ЛПХ
Ж-1
СХ-1
СХ-3
Р-2
Р-3
о.Крутой
о.Моты
о.Скалистый
о.Пеньшка
о.Недоступный
13

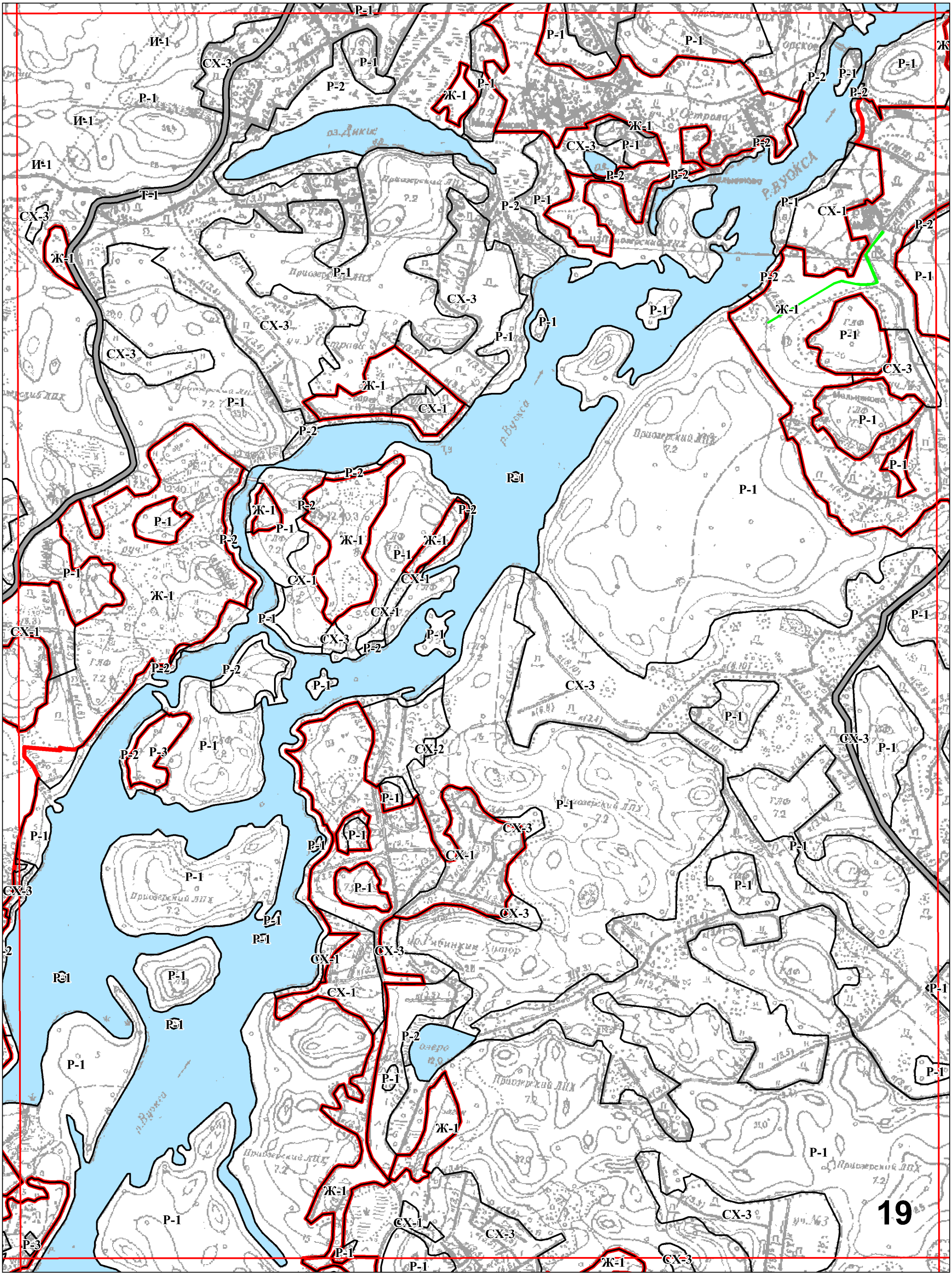

о.Голубиный
P-1
P-1
P-1
14

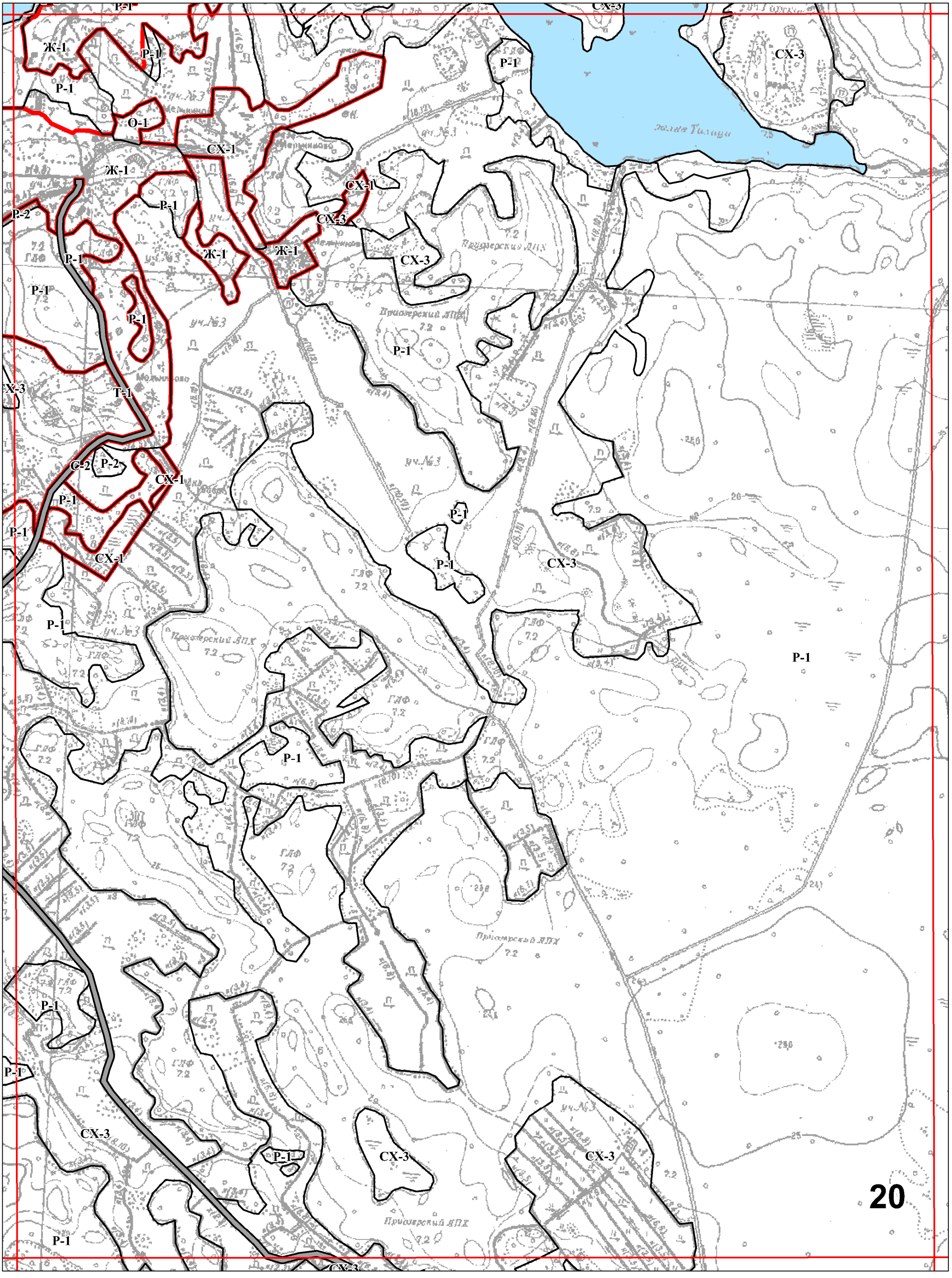

P-1
P-1
P-1
15

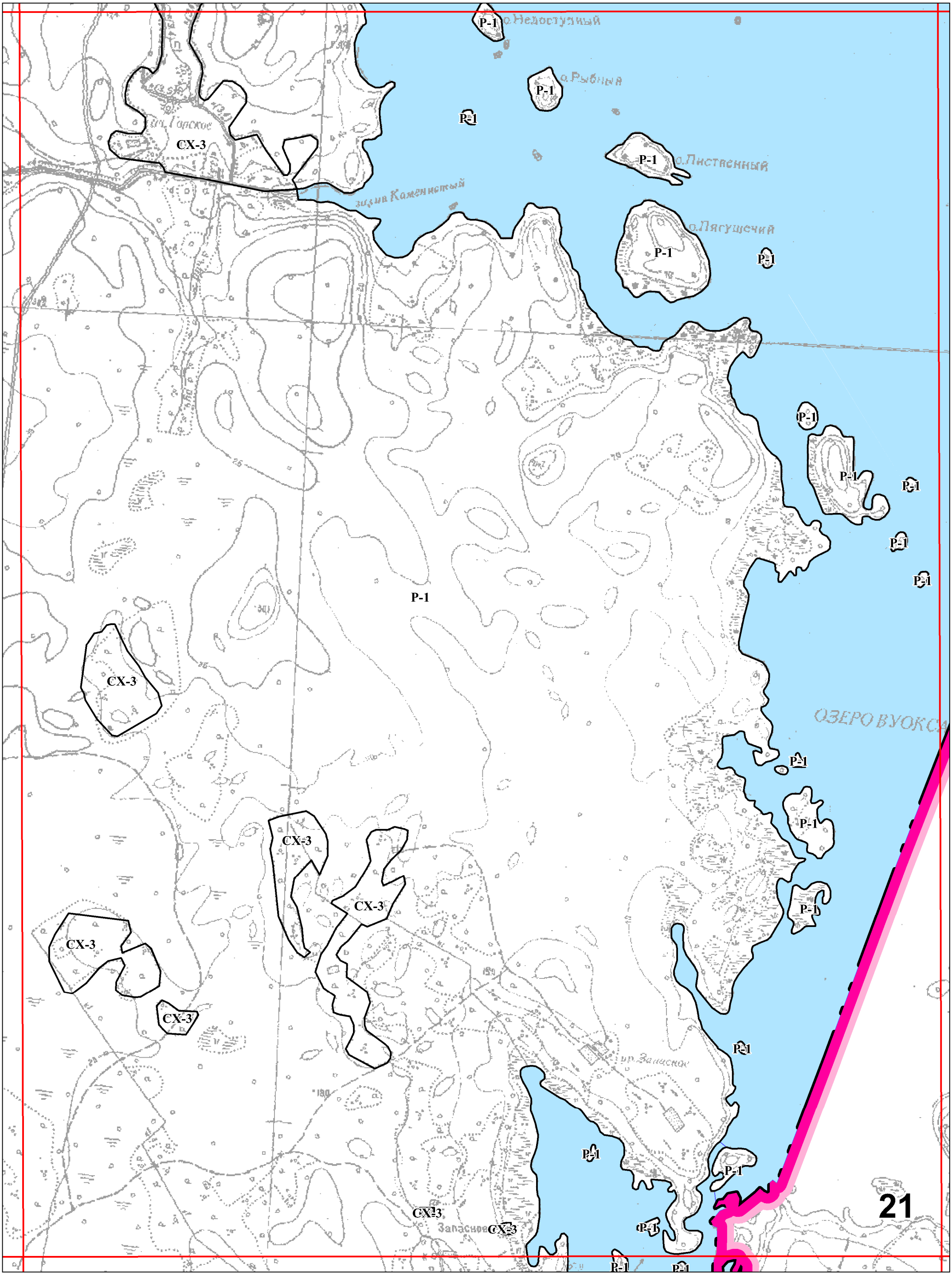

P-1
P-1
P-1
T-1
P-1
P-1
CX-3
16

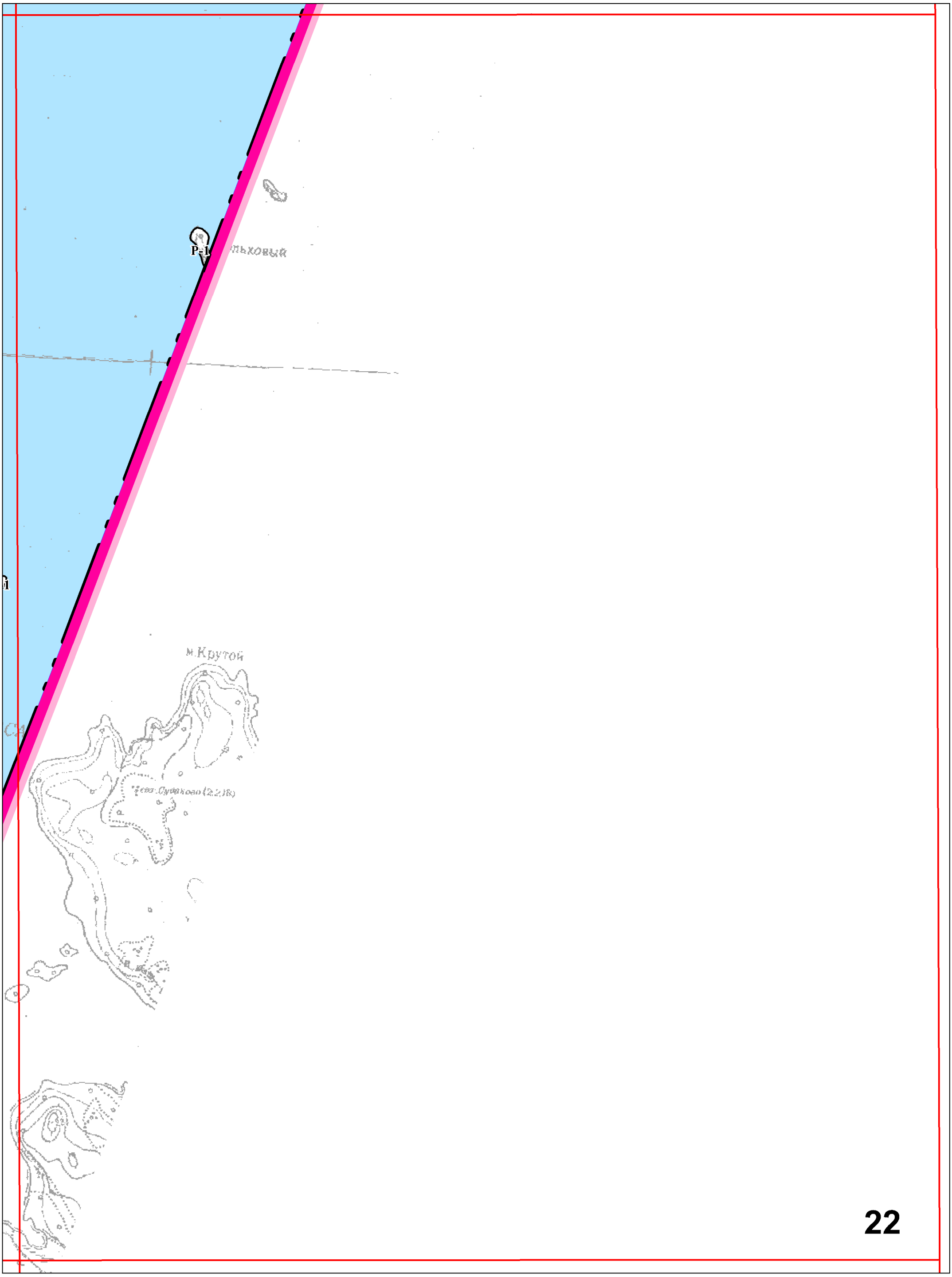

СХ-3
СХ-3
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
Р-3
СХ-3
СХ-2
СХ-2
Ж-1
Р-1
Р-2
Ж-1
Р-2
Ж-1
Р-1
СХ-1
СХ-3
Ж-1
Р-3
Ж-1
СХ-2
Р-1
Р-1
Ж-1
Т-1
СХ-3
Р-1
Ж-1
СХ-1
СХ-3
Р-2
Ж-1
Ж-1
Ж-1
Р-3
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-1
Р-1
Р-1
СХ-3
СХ-1
Р-1
О-1
Р-1
17
СХ-2
СХ-3
Р-2
оз. Любимовское
р. Вуокса
Приозерский ЛПХ
уч. Студёное
Студёное


Р-1
Р-2
Р-3
Ж-1
СХ-1
СХ-2
СХ-3
И-1
П-1
18

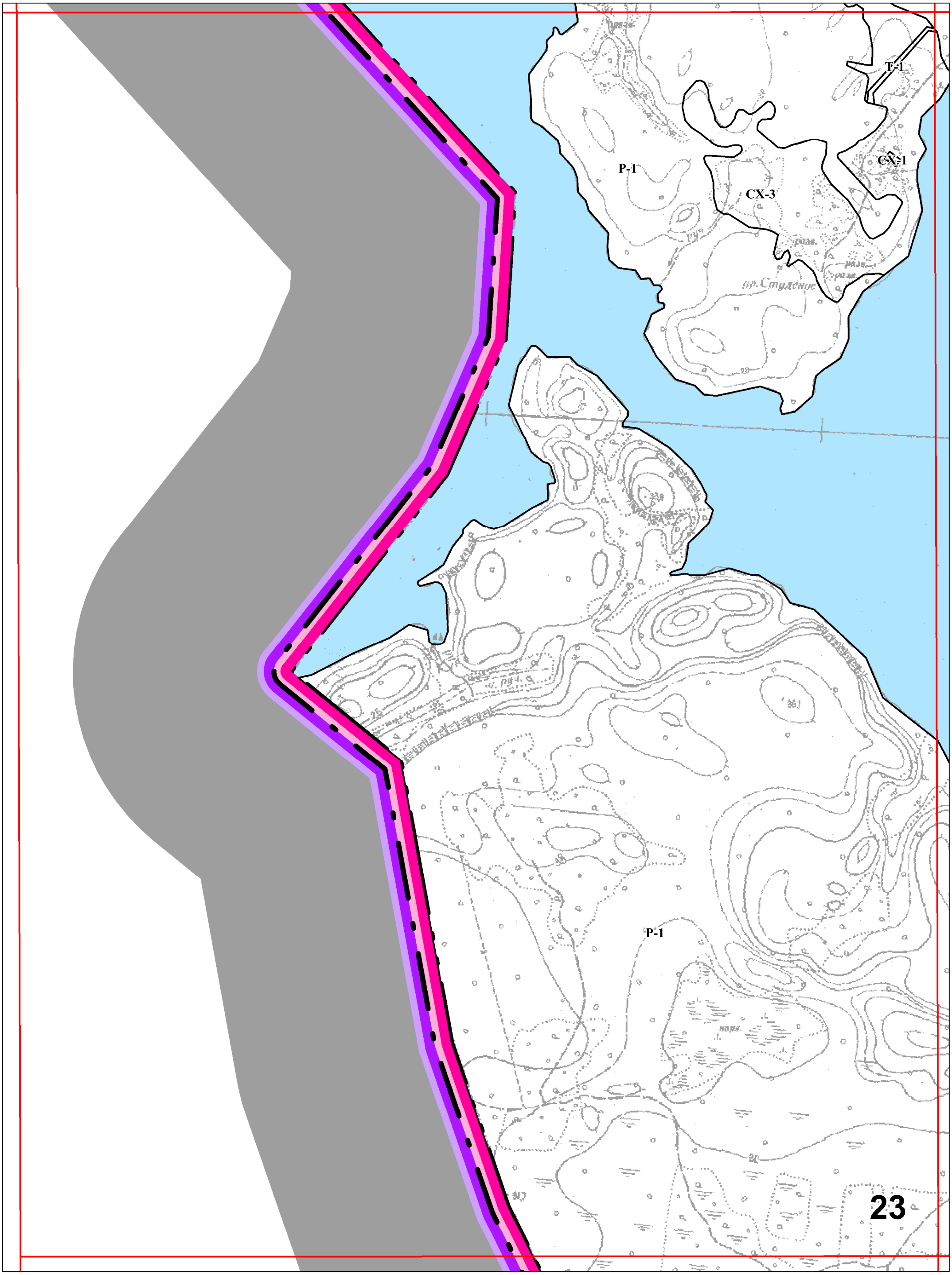

Р-1
И-1
СХ-3
Р-2
Ж-1
Т-1
оз.Дикое
р.Вуокса
Приозерский ЛПХ
СХ-1
19

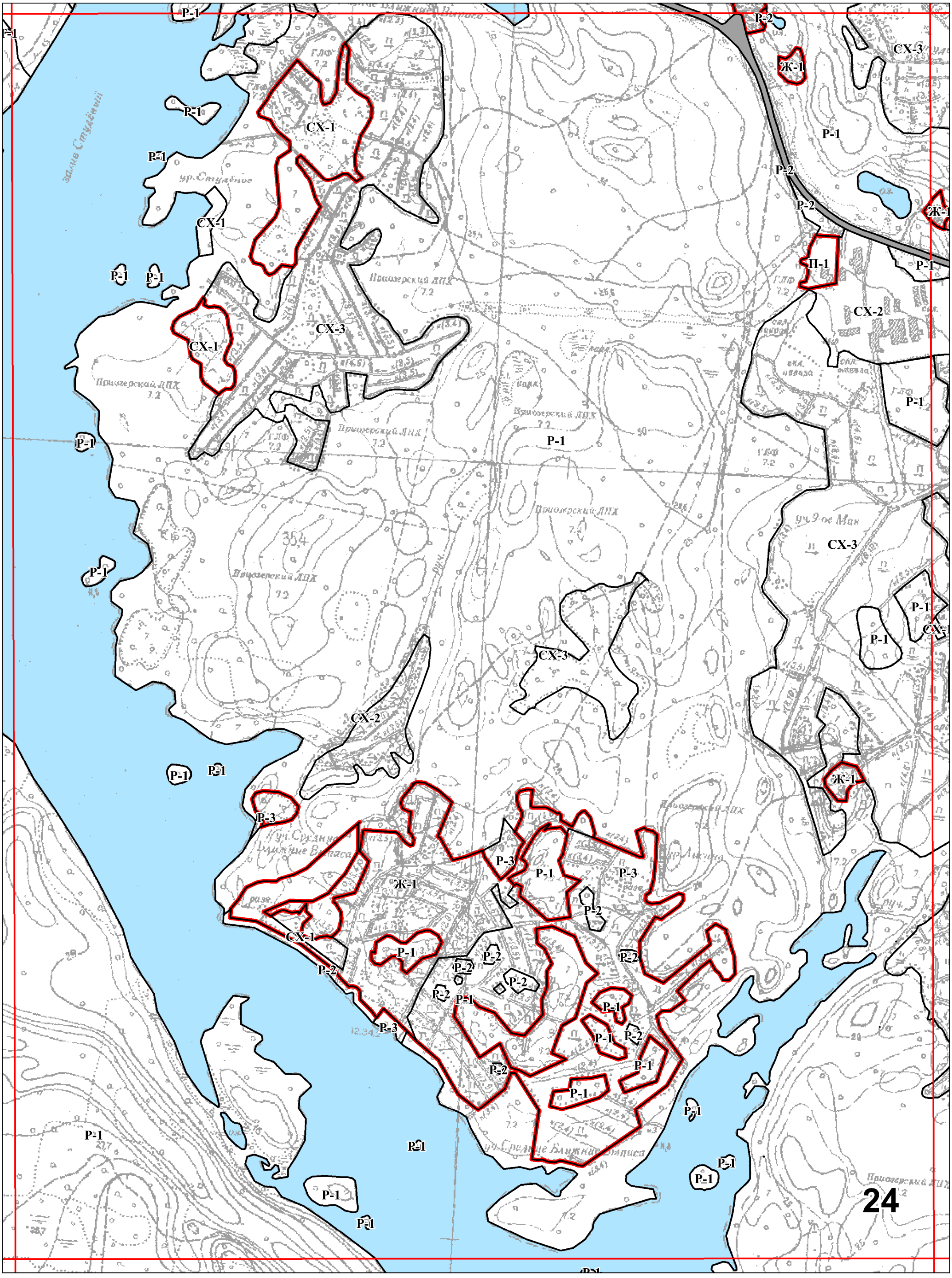

Ж-1
Р-1
О-1
СХ-1
Р-2
Т-1
С-2
Приозерный ЛПХ
20

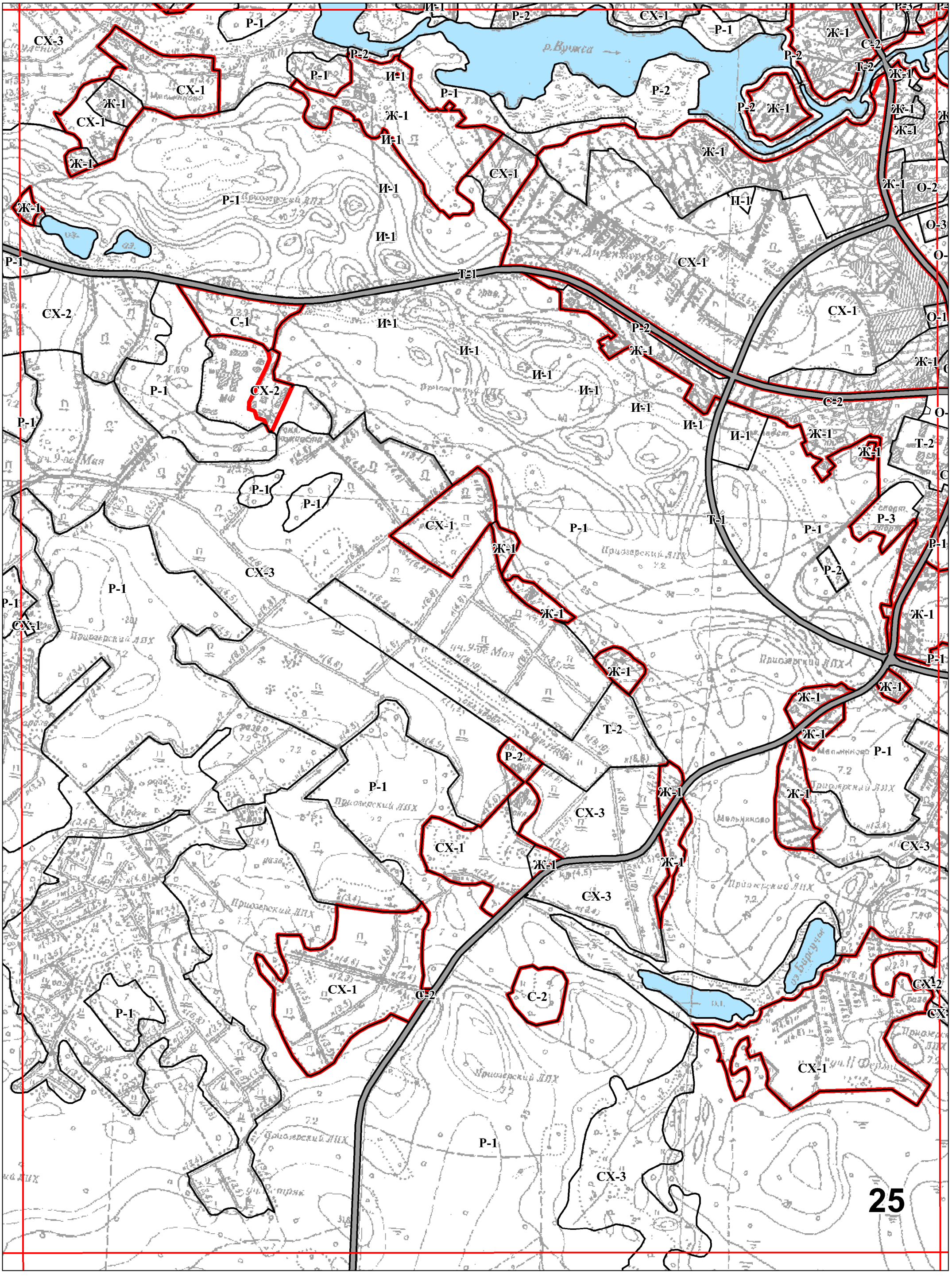

о.Недоступный
о.Рыбный
о.Листвянный
о.Лягушечий
губа Каменистый
оз.Горское
СХ-3
Р-1
оз.Вуокса
Запасное
21

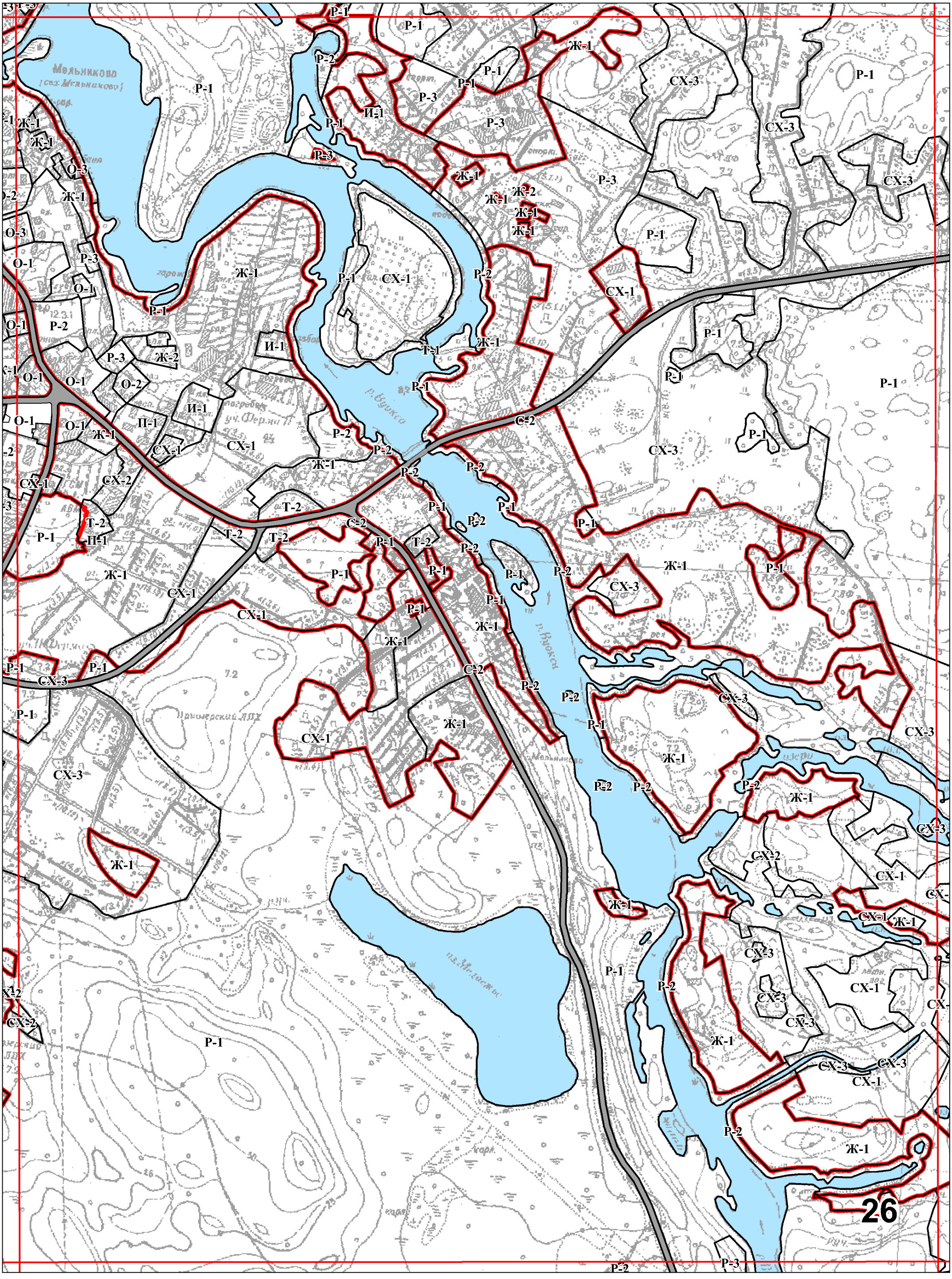


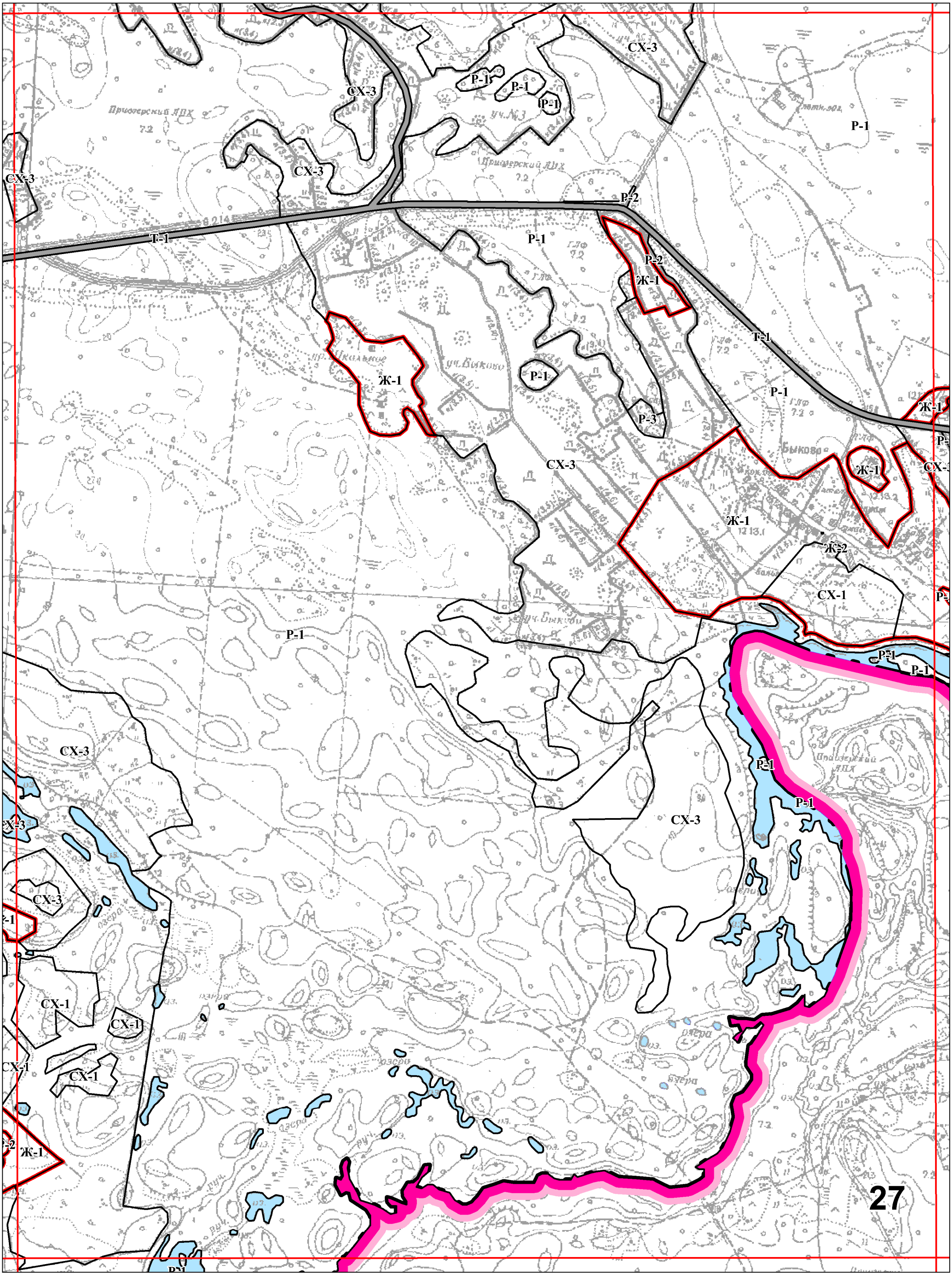
22

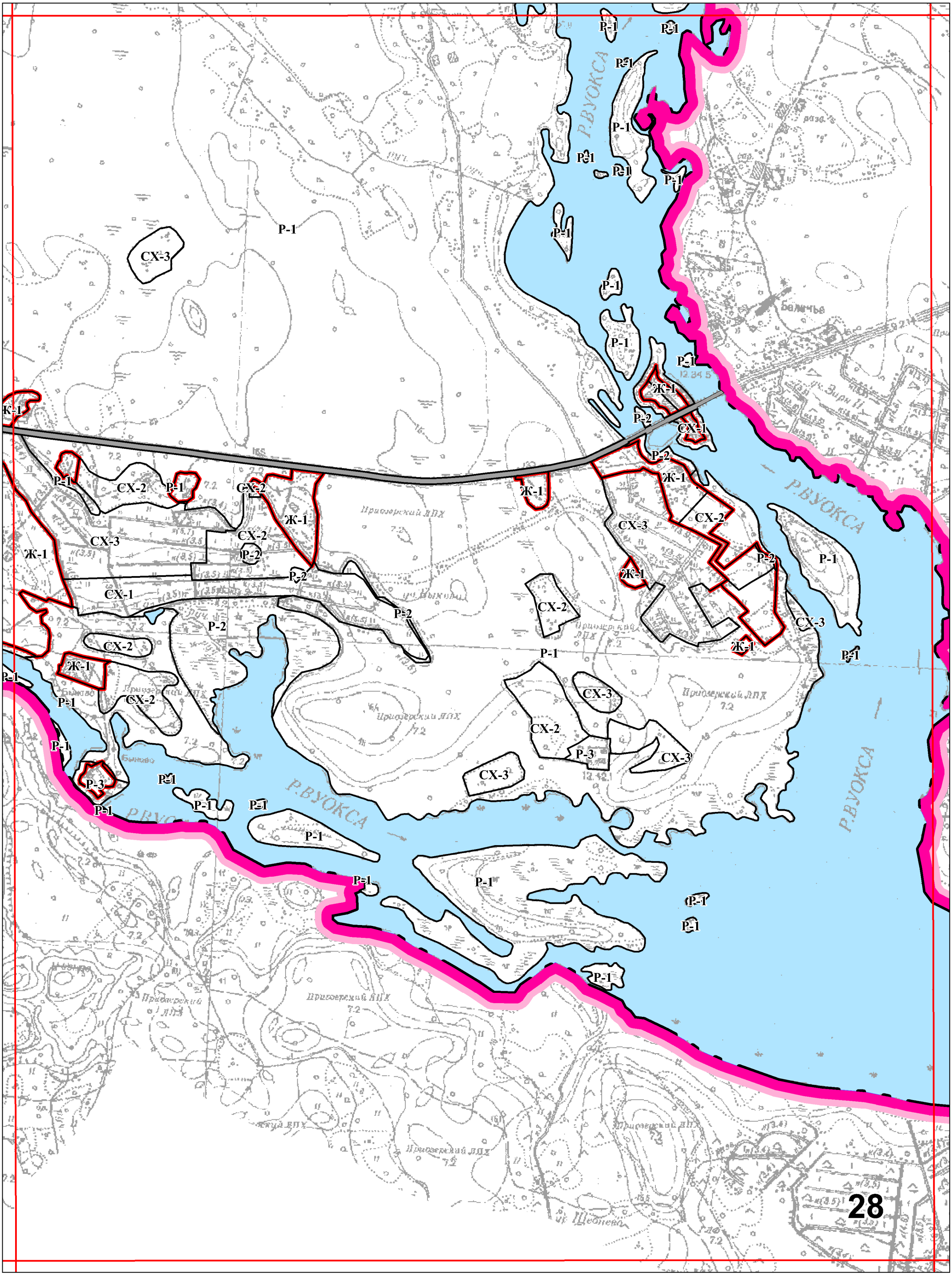

T-1
P-1
СХ-1
СХ-3
пр.Студенческое
P-1
23

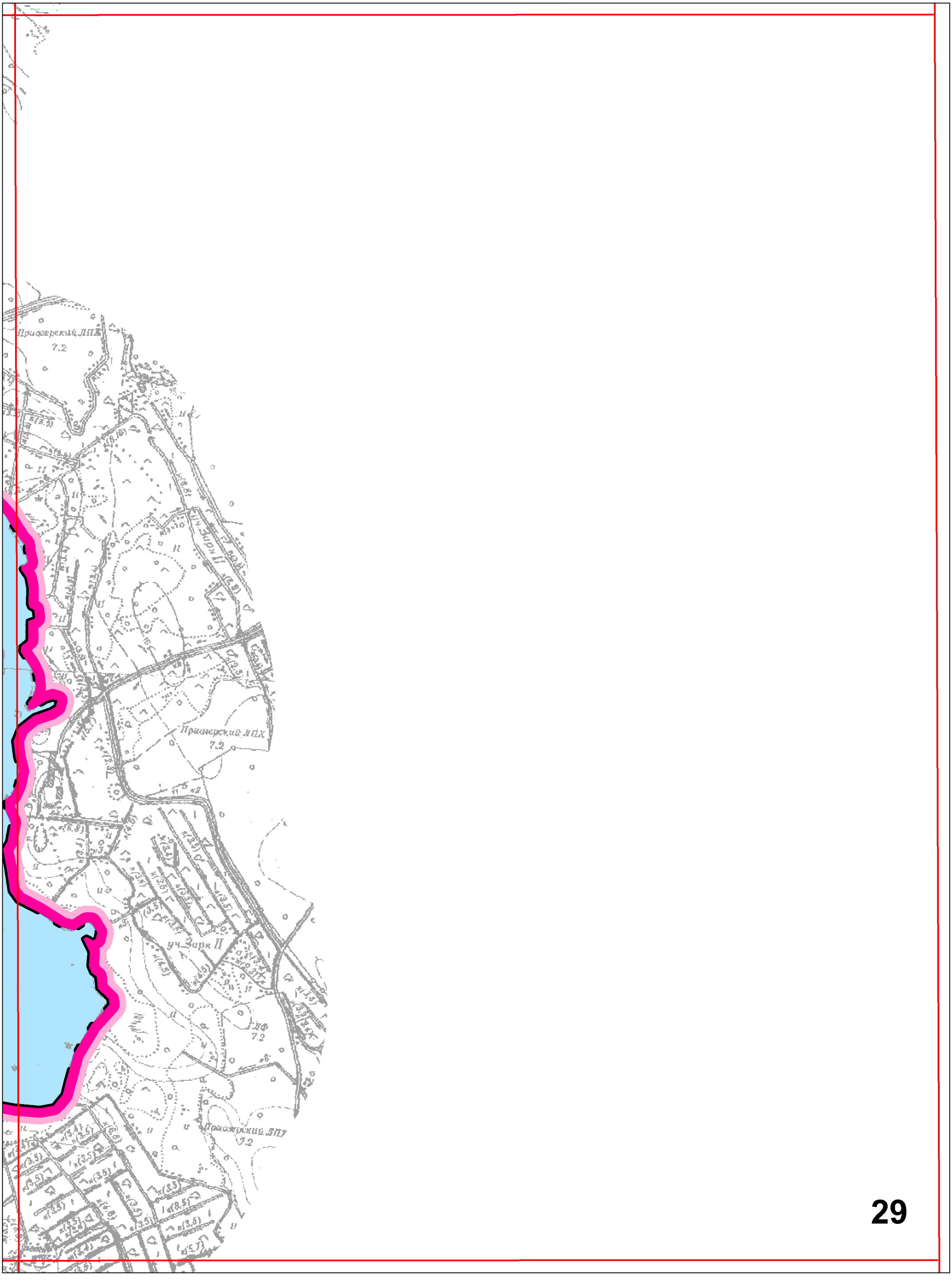

Р-1
Р-2
СХ-3
Ж-1
СХ-1
П-1
СХ-2
Р-3
24

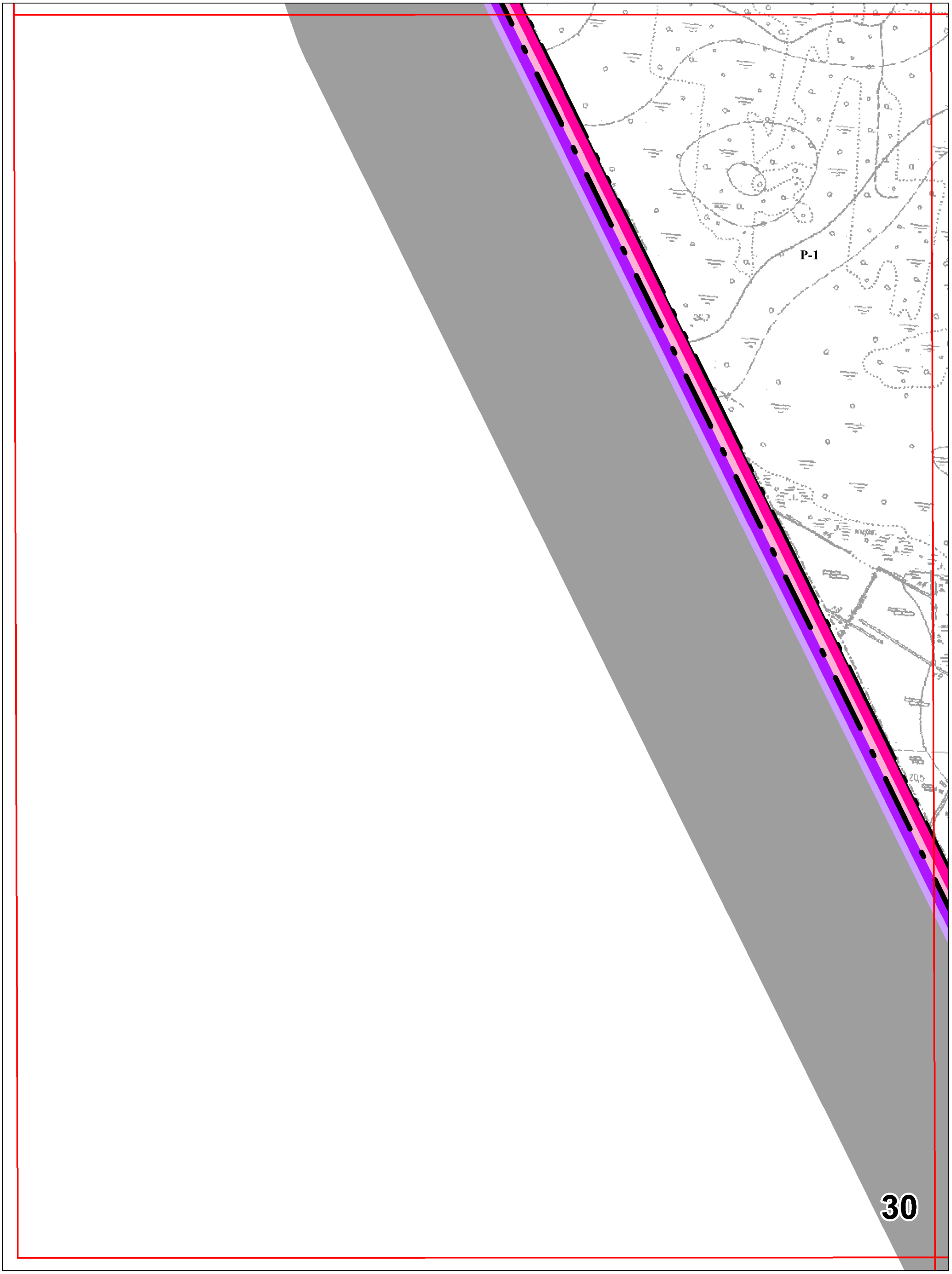

25

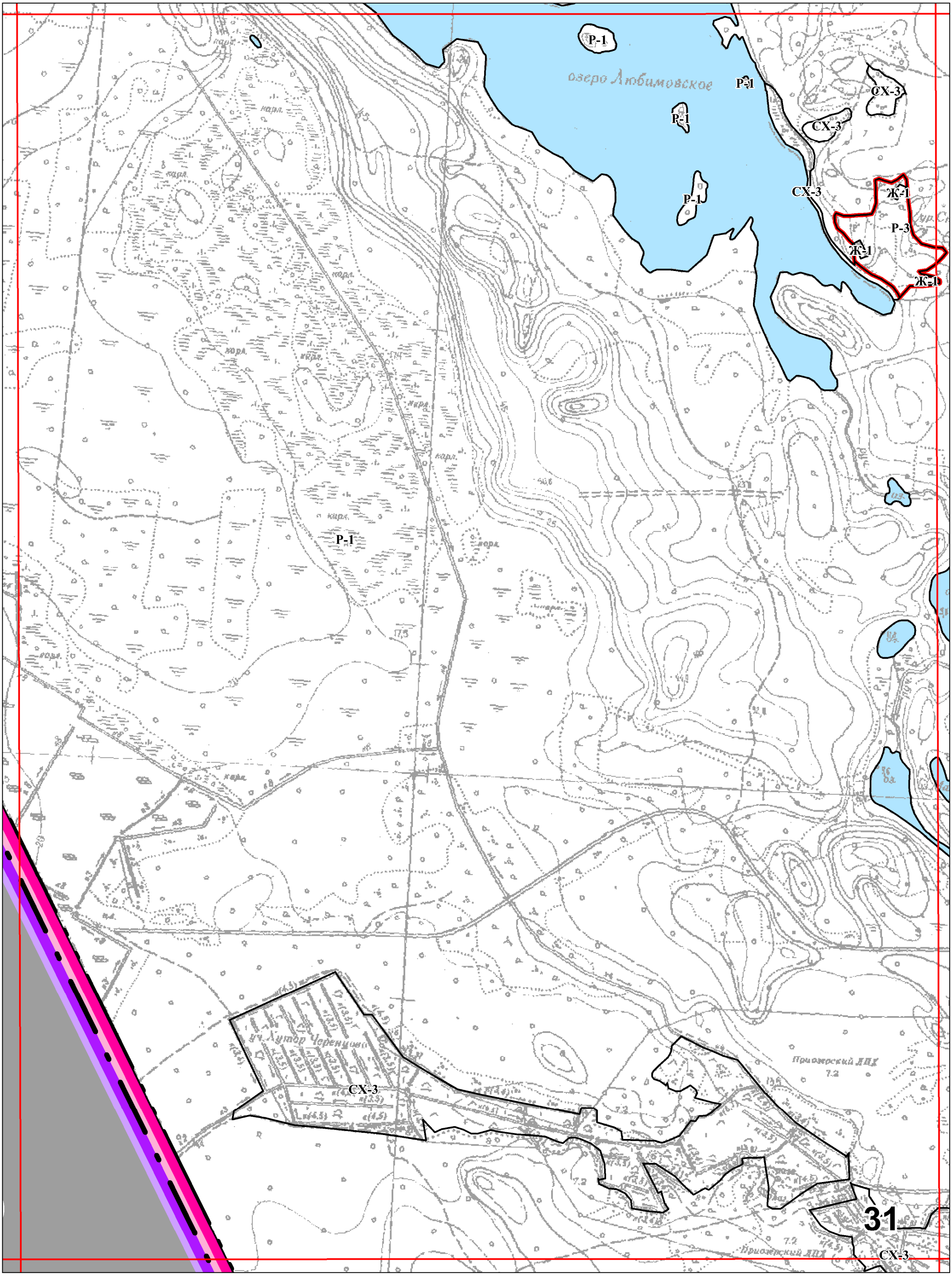

Мельниково
(сах Мельниково)
Р-1
Ж-1
Р-2
Р-3
И-1
СХ-3
О-3
О-1
О-2
П-1
СХ-1
СХ-2
Т-1
Т-2
С-2
26

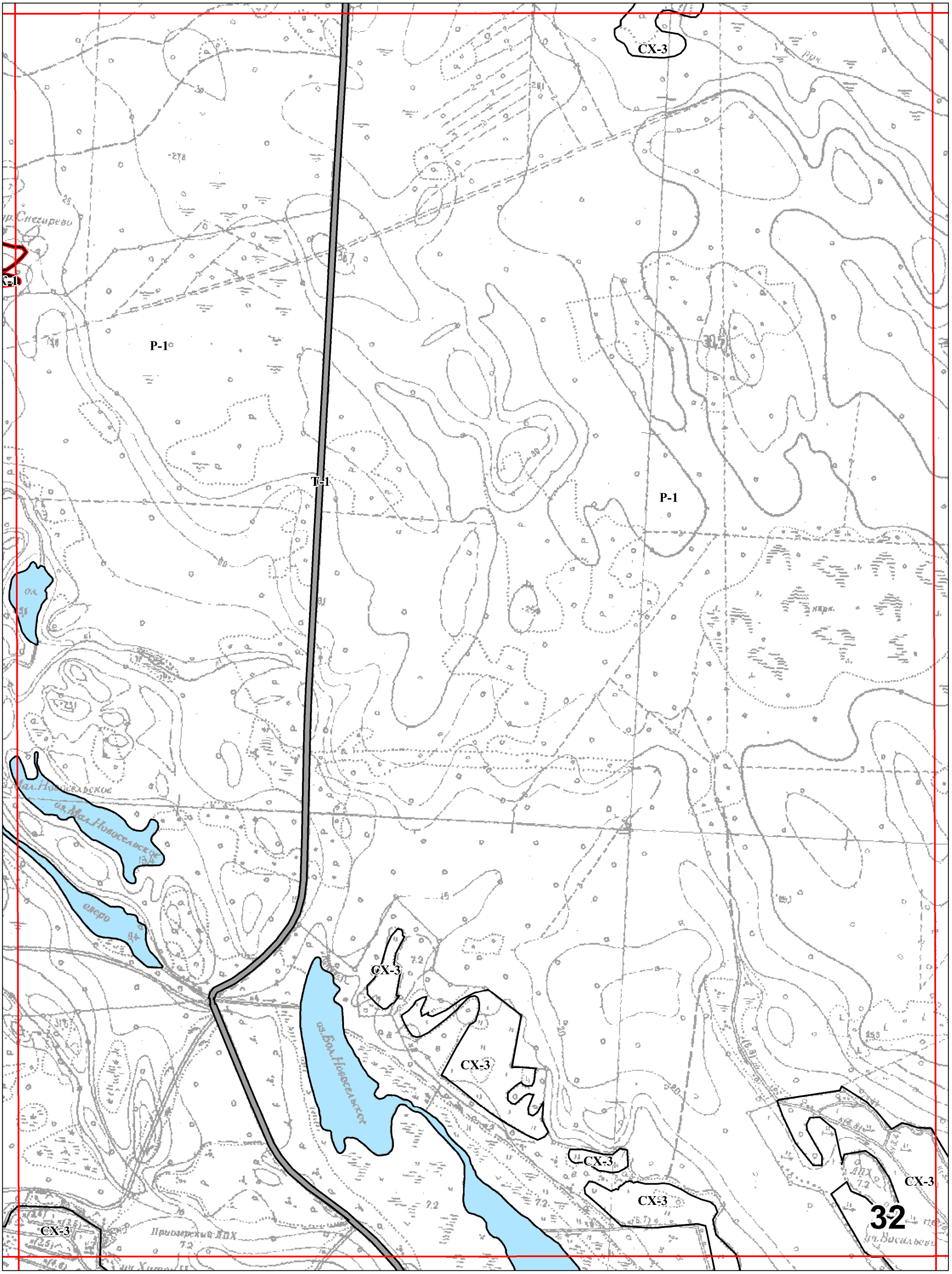

СХ-3
Р-1
Р-2
Ж-1
Т-1
Ж-2
СХ-1
27

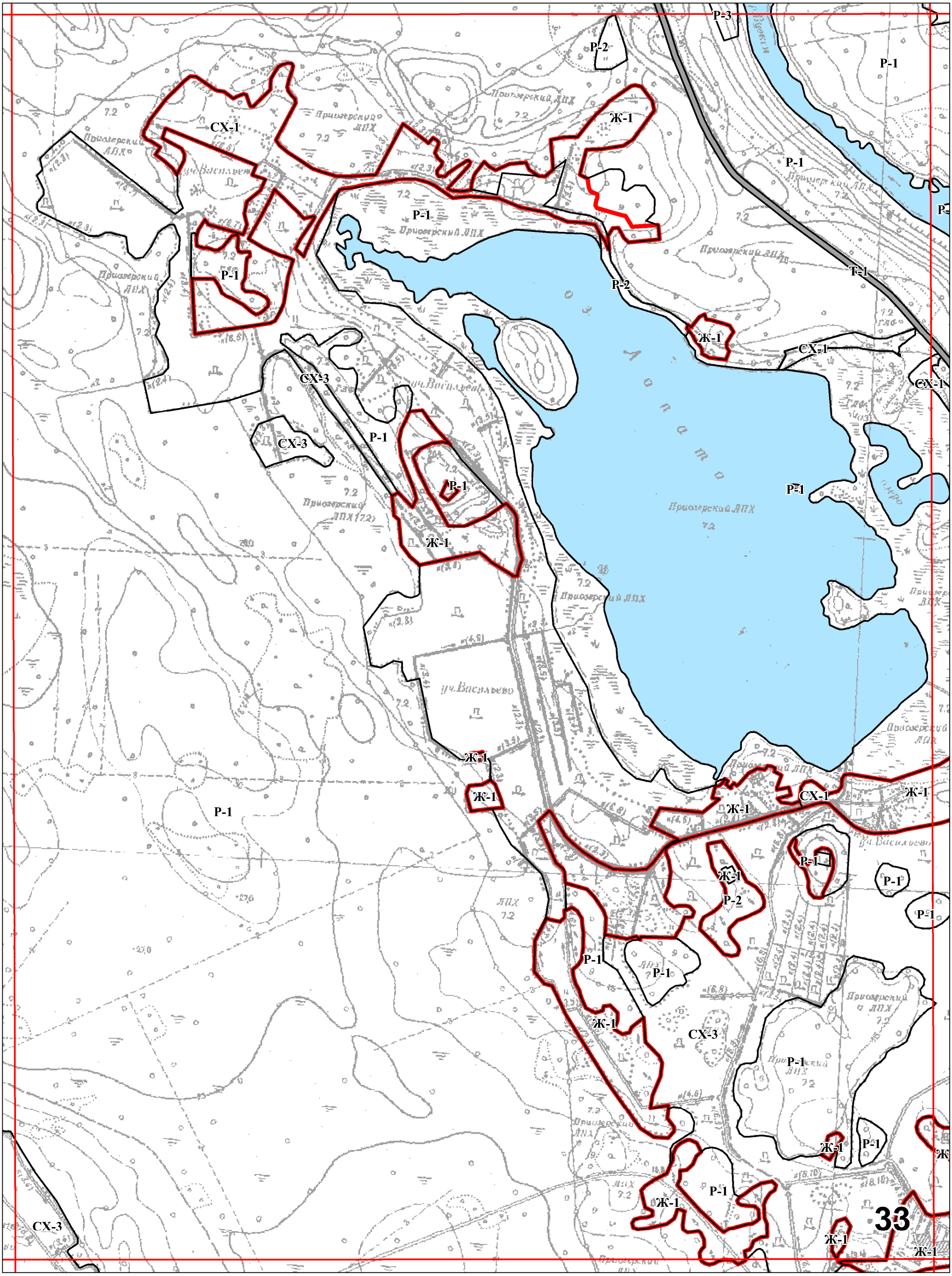

Ж-1
Р-1
СХ-1
СХ-2
СХ-3
Р-2
Р-3
Р.ВУОКСА
28

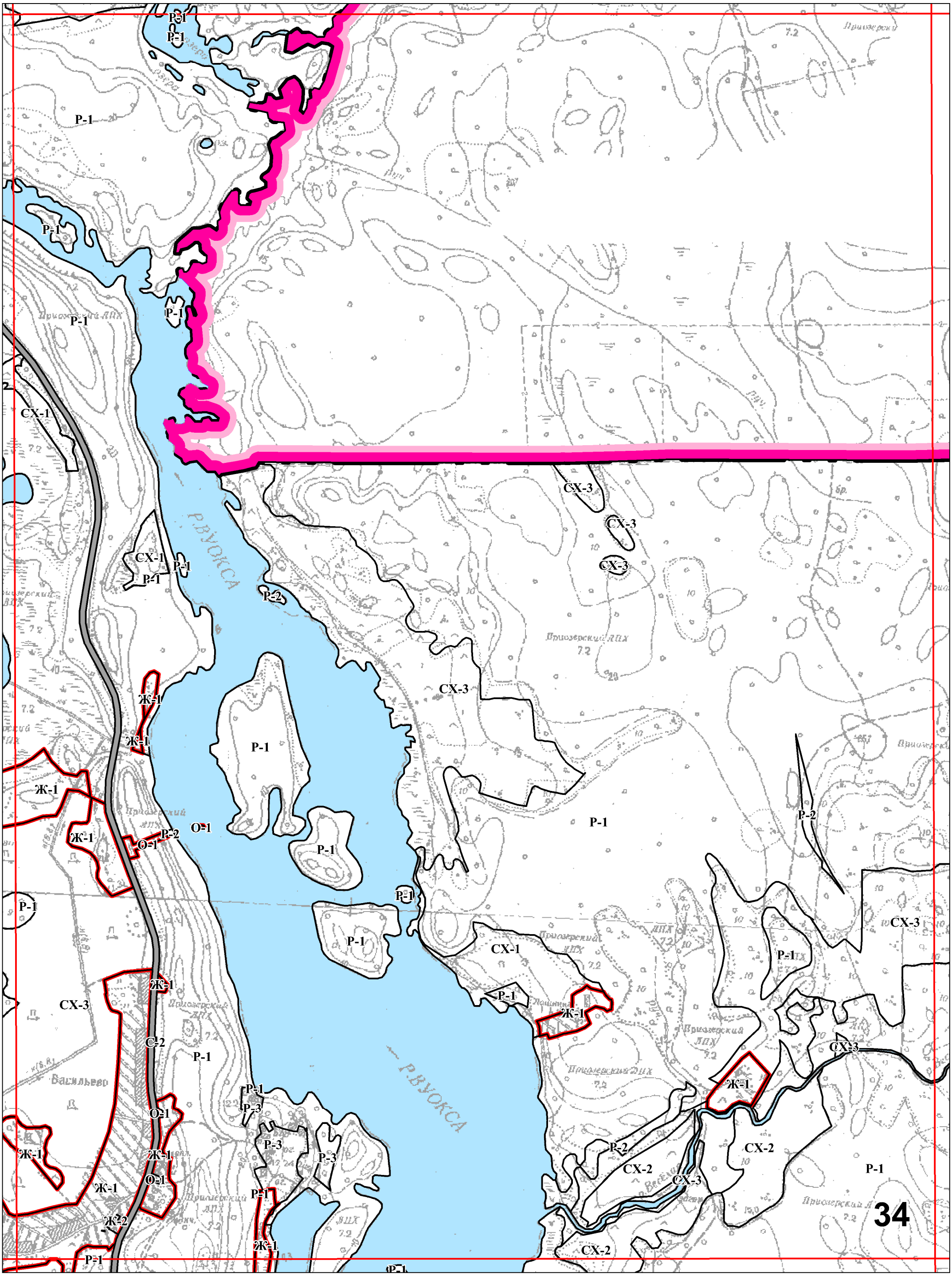

Приозерский ЛПХ
7.2
Приозерский ЛПХ
7.2
уч. Зарх II
ЛФ
7.2
Приозерский ЛПХ
7.2
29

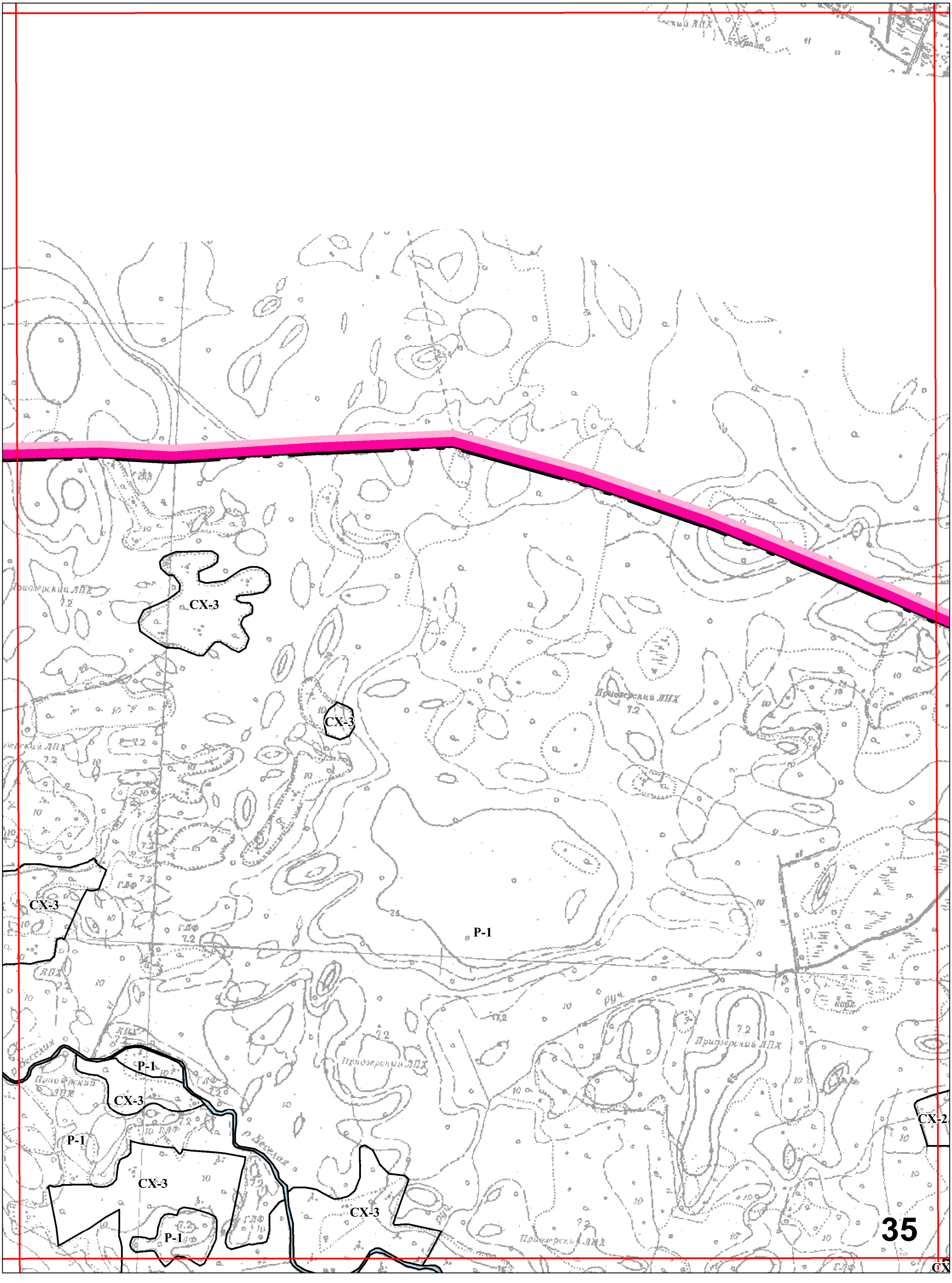

P-1
30

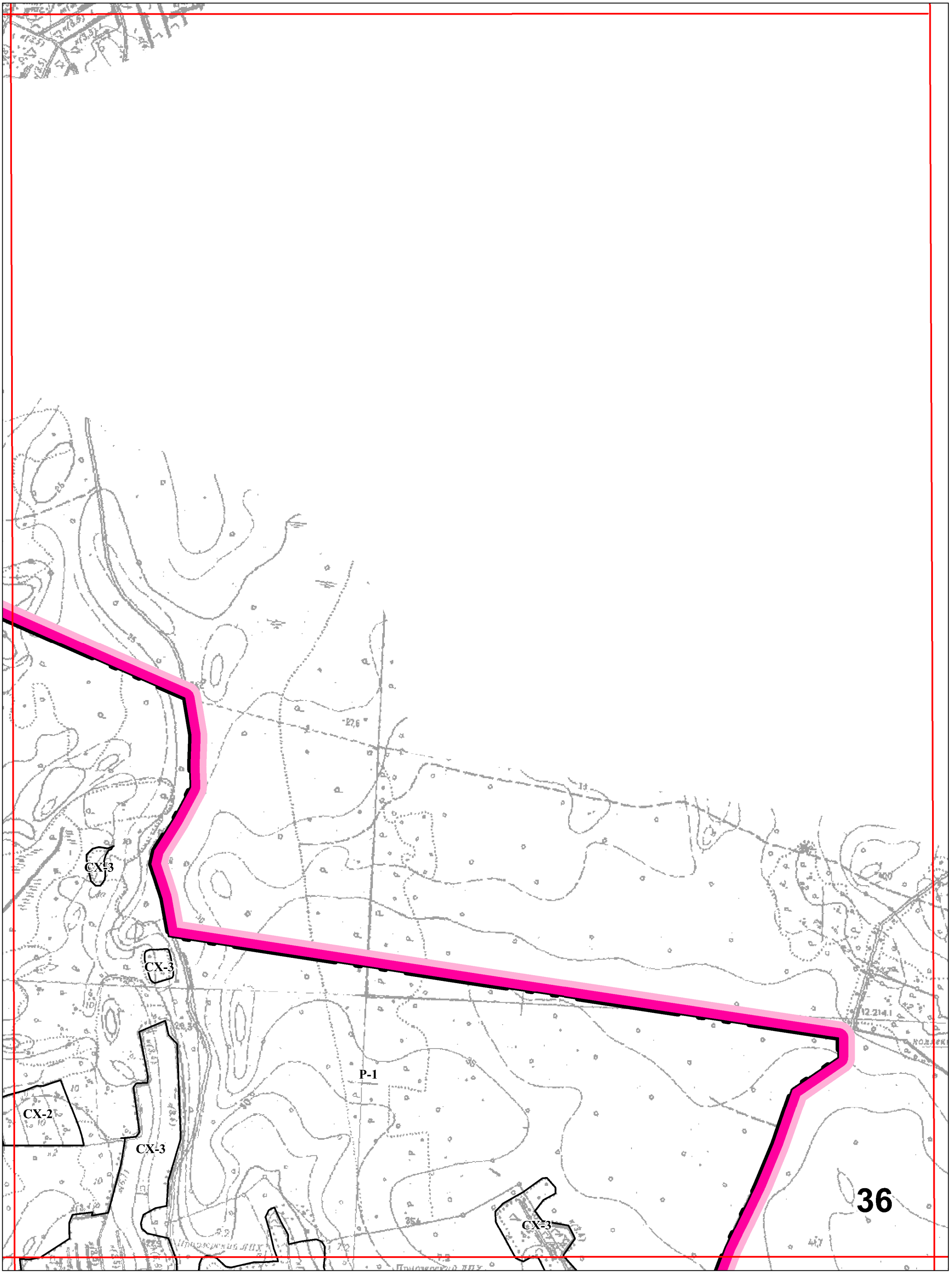

Р-1
озеро Любимовское
Р-1
Р-1
СХ-3
СХ-3
Р-1
СХ-3
Ж-1
Р-3
Ж-1
Ж-1
Р-1
СХ-3
31
СХ-3

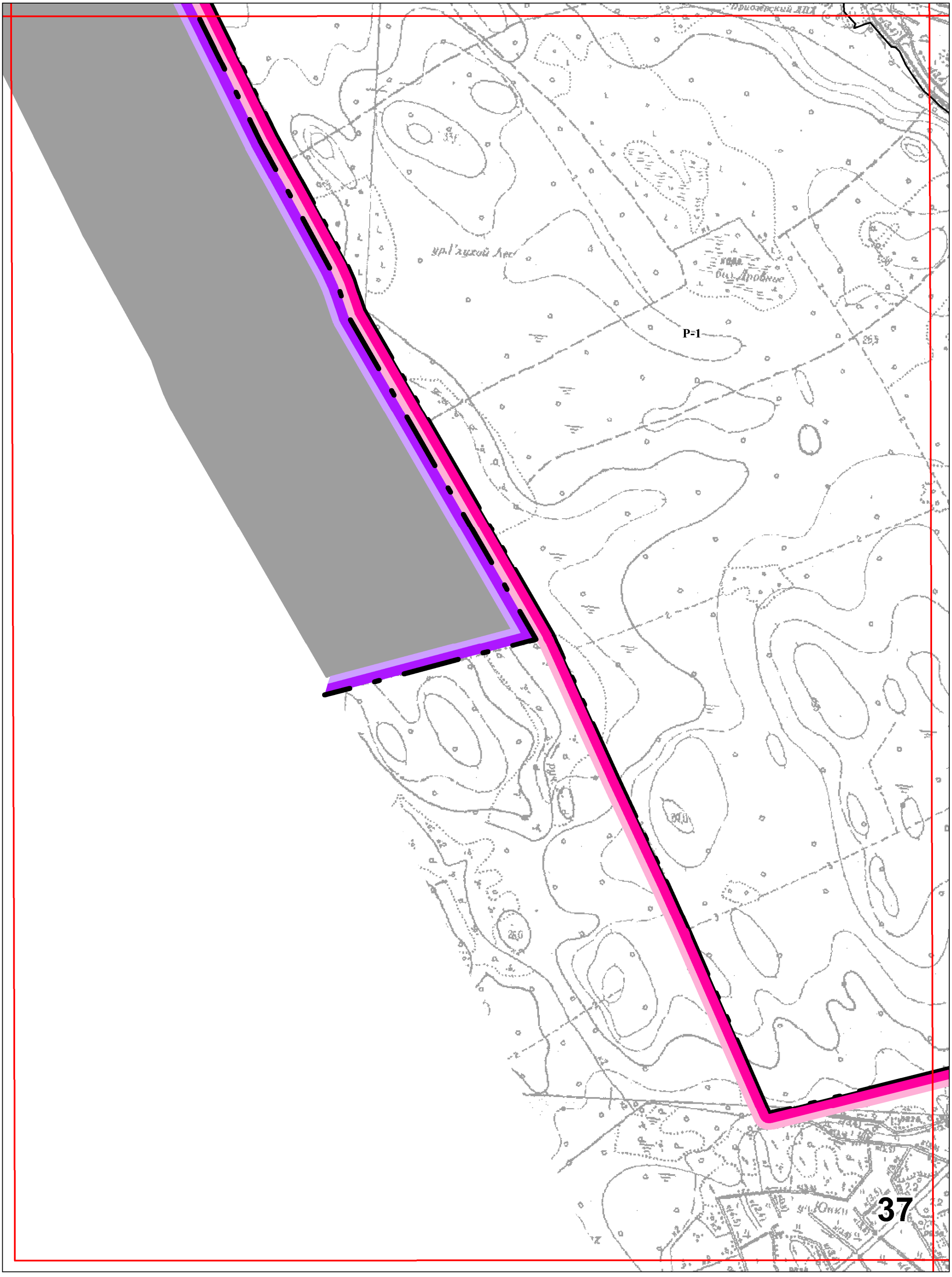

СХ-3
Р-1
Т-1
Р-1
СХ-3
СХ-3
СХ-3
СХ-3
СХ-3
32

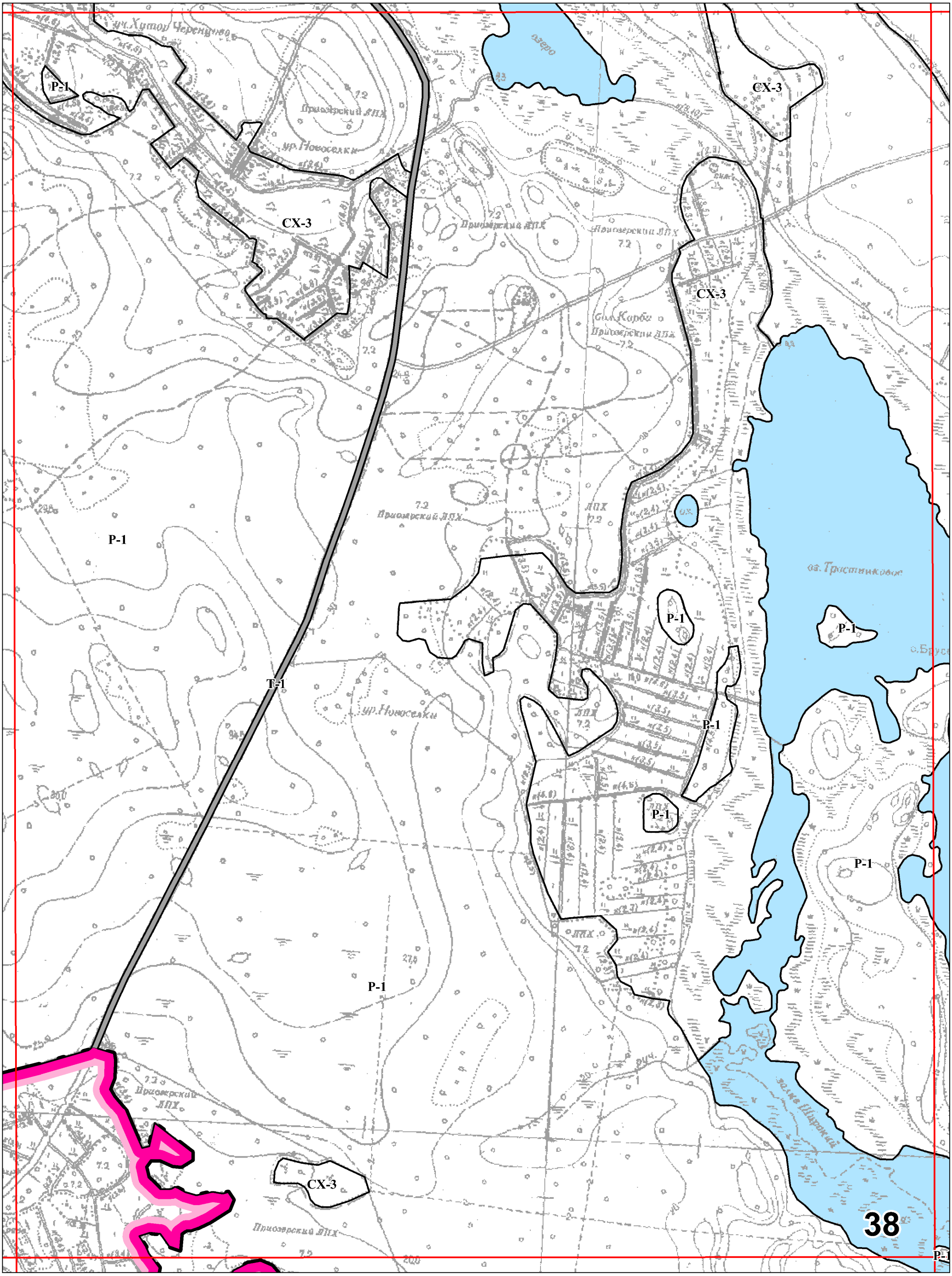

Р-3
Р-2
Р-1
СХ-1
Ж-1
Р-1
Р-1
Р-2
Т-1
Ж-1
СХ-1
СХ-1
СХ-3
Р-1
СХ-3
Р-1
Ж-1
Ж-1
Ж-1
Р-1
Ж-1
СХ-1
Ж-1
Ж-1
Р-1
Р-2
Р-1
Р-1
Р-1
Ж-1
СХ-3
Р-1
Ж-1
Р-1
Ж
Р-1
Ж-1
СХ-3
Ж-1
33
Ж-1

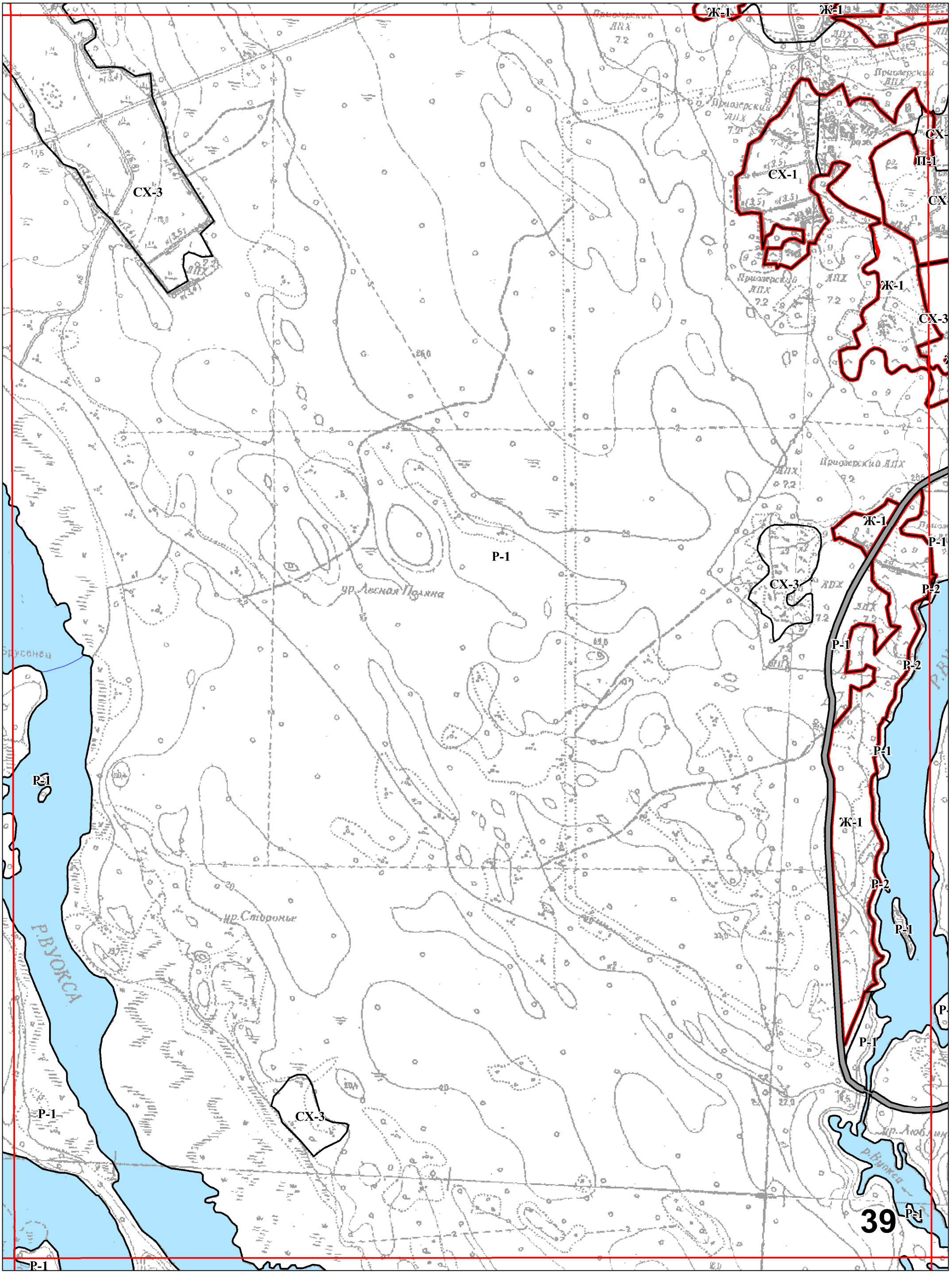

Р-1
СХ-1
СХ-3
Ж-1
О-1
Р-2
Р-3
С-2
Р.ВУОКСА
Приозерский ЛПХ
34

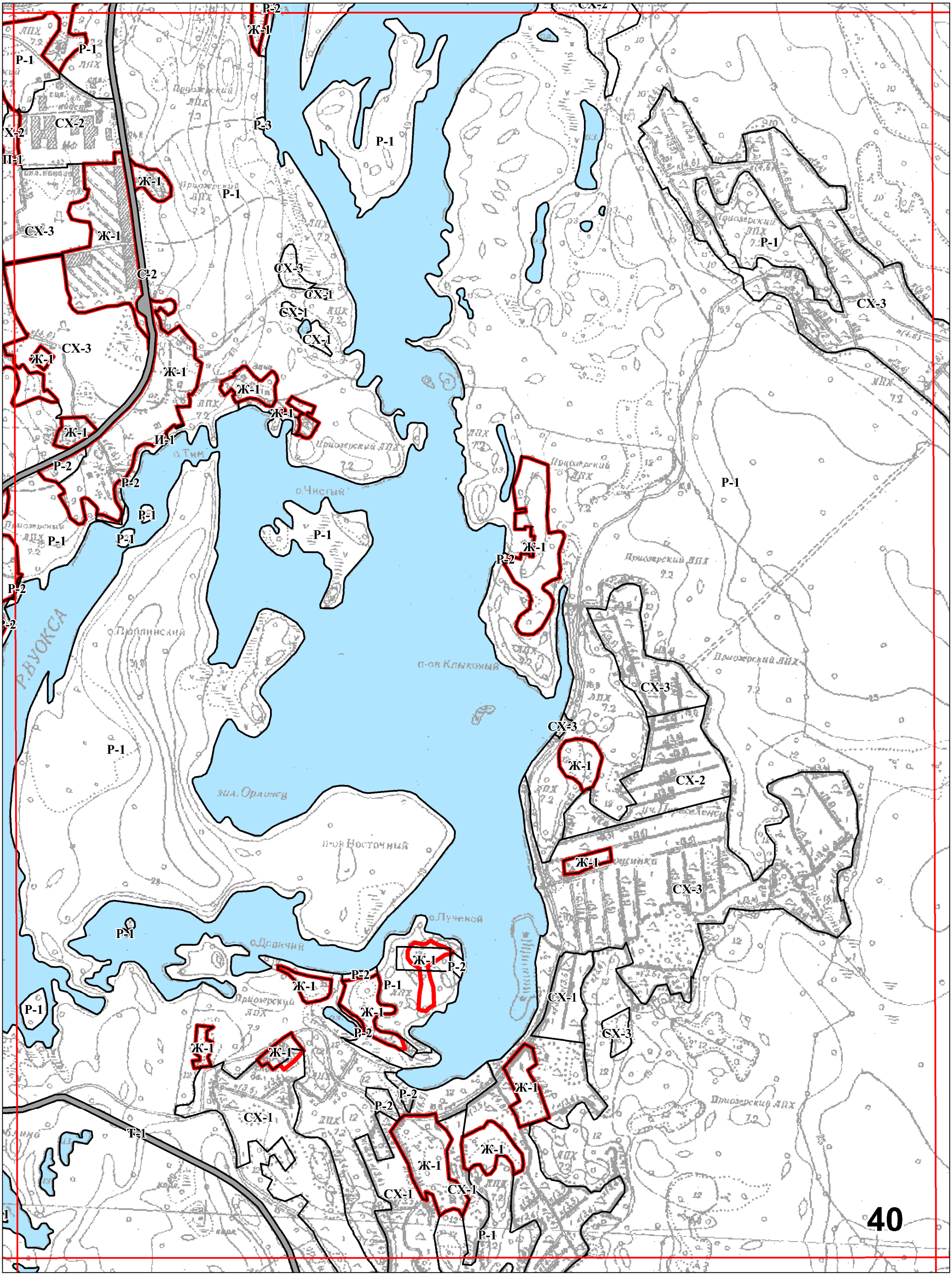

СХ-3
СХ-3
СХ-3
P-1
P-1
СХ-3
P-1
СХ-3
СХ-3
P-1
СХ-2
35

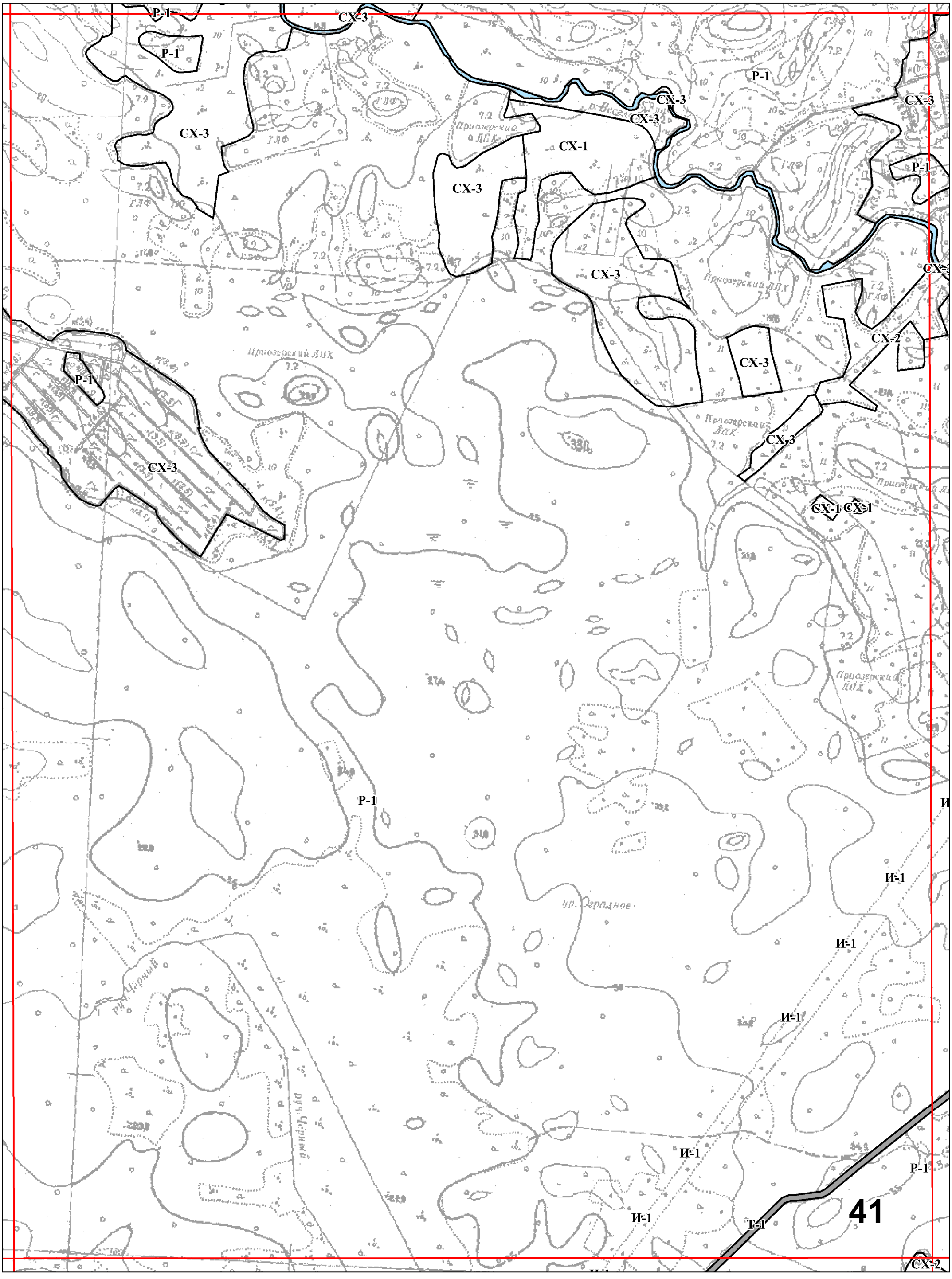

CX-3
CX-3
CX-2
CX-3
P-1
CX-3
36

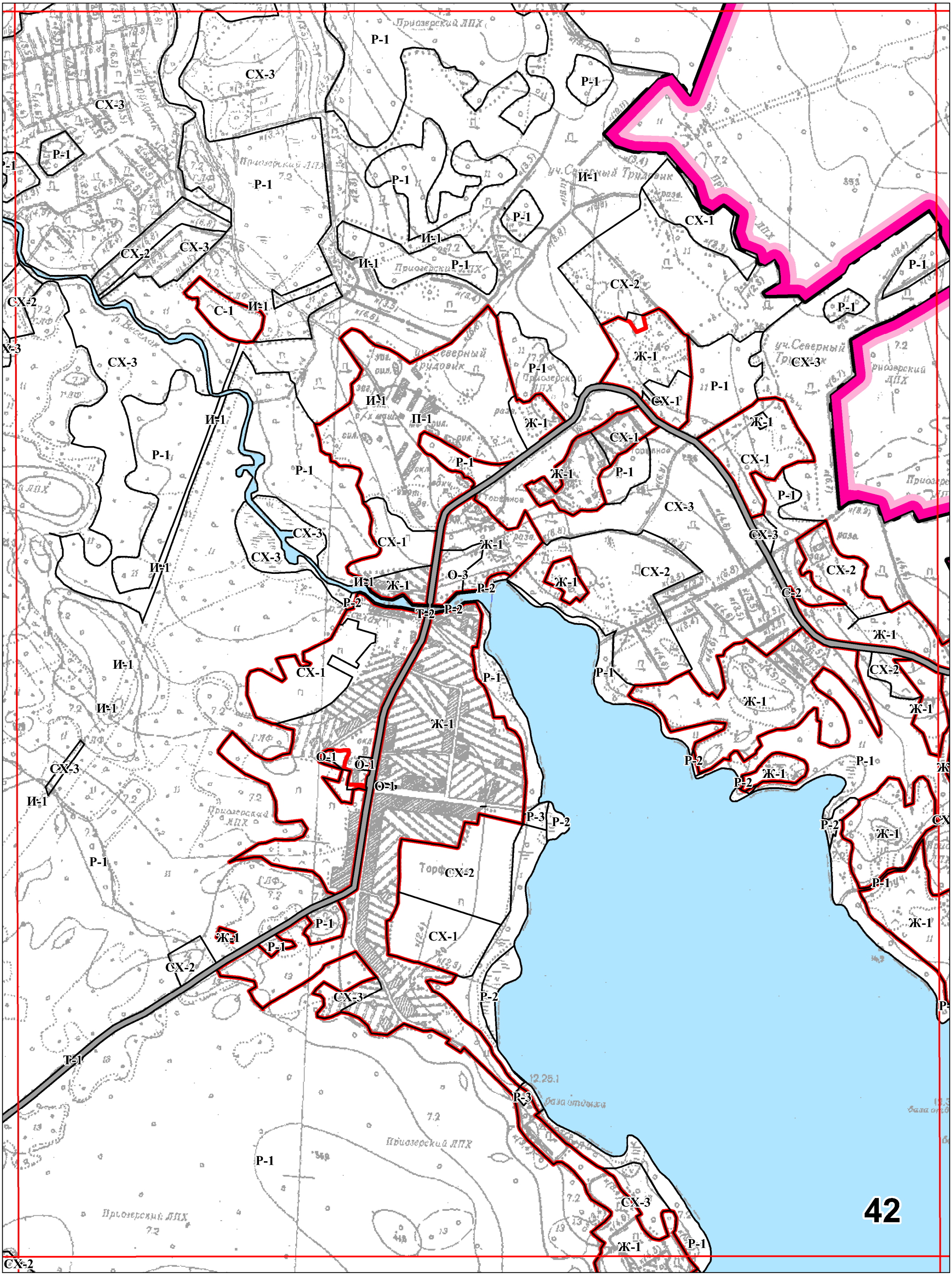

Приозерский ДПА
ур. Глухой Лес
Р-1
37

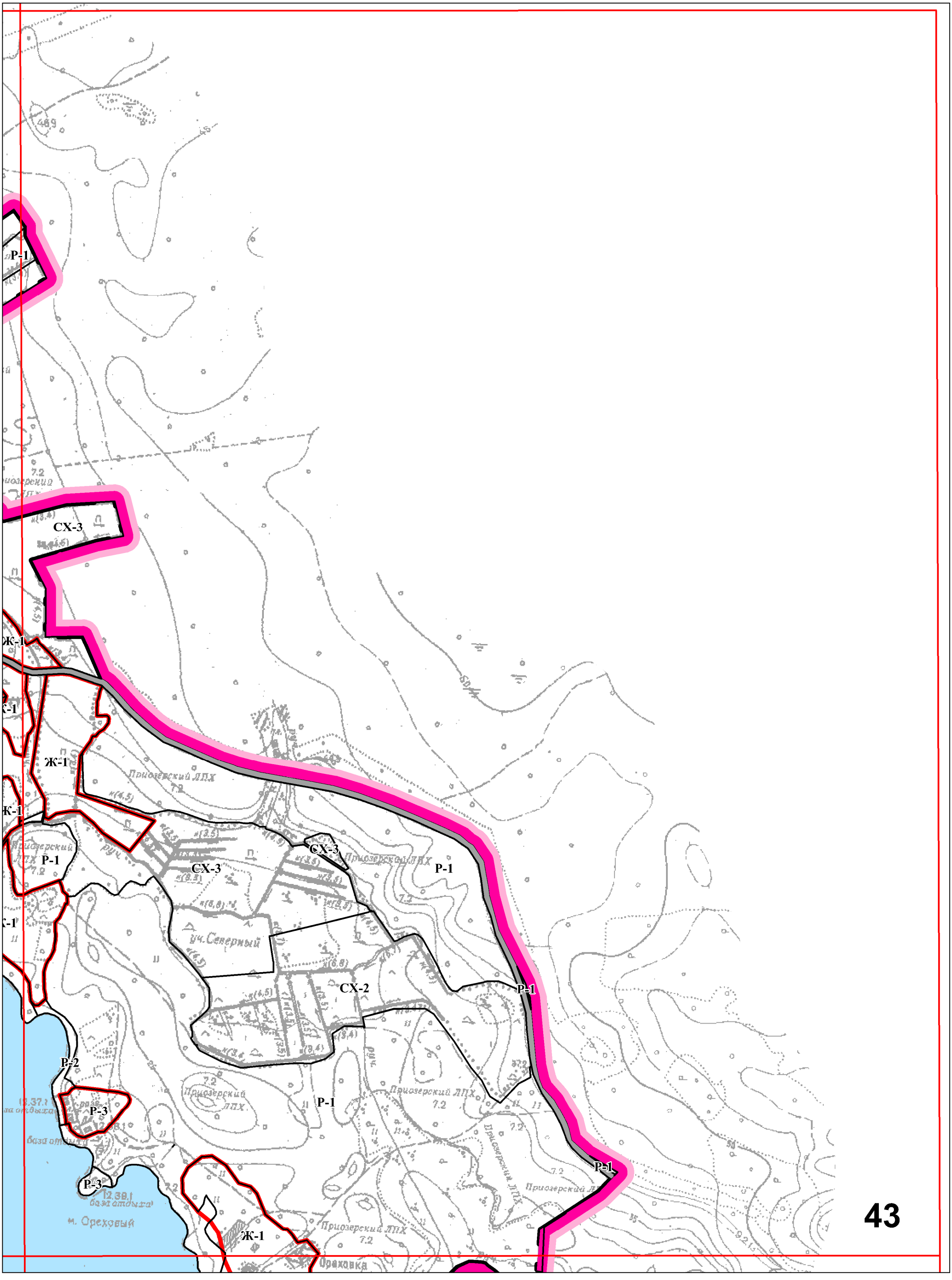

Р-1
СХ-3
СХ-3
СХ-3
Р-1
Т-1
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
38
Р-1

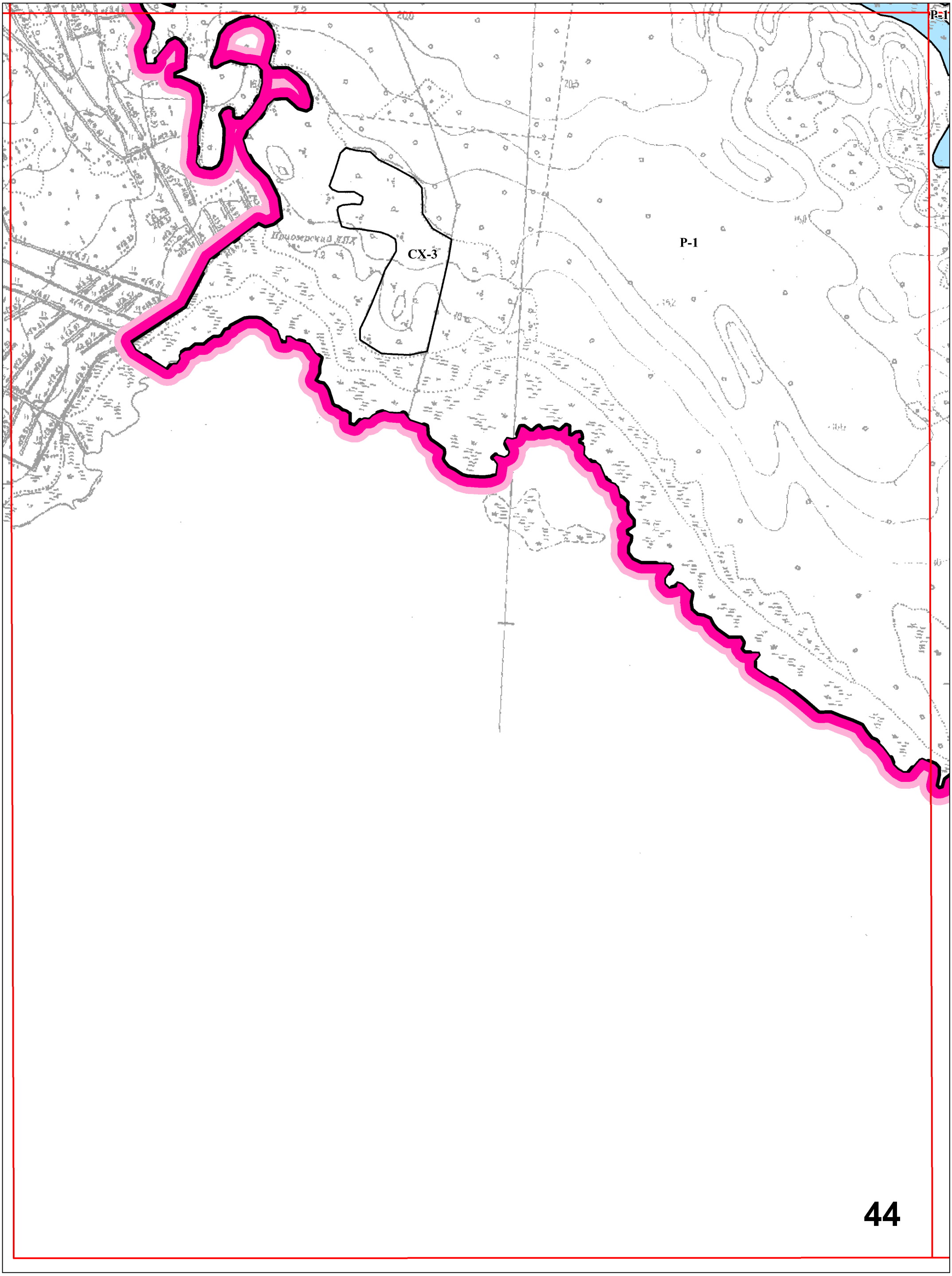

Ж-1
Ж-1
СХ-1
СХ-3
Ж-1
СХ-3
Ж-1
Р-1
Р-1
СХ-3
Р-2
Р-1
Р-2
Р-1
Ж-1
Р-2
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
Р-1
39
Р-1
ур. Лесная Поляна
ур. Сторонье
р. Вуокса
р. Вуокса

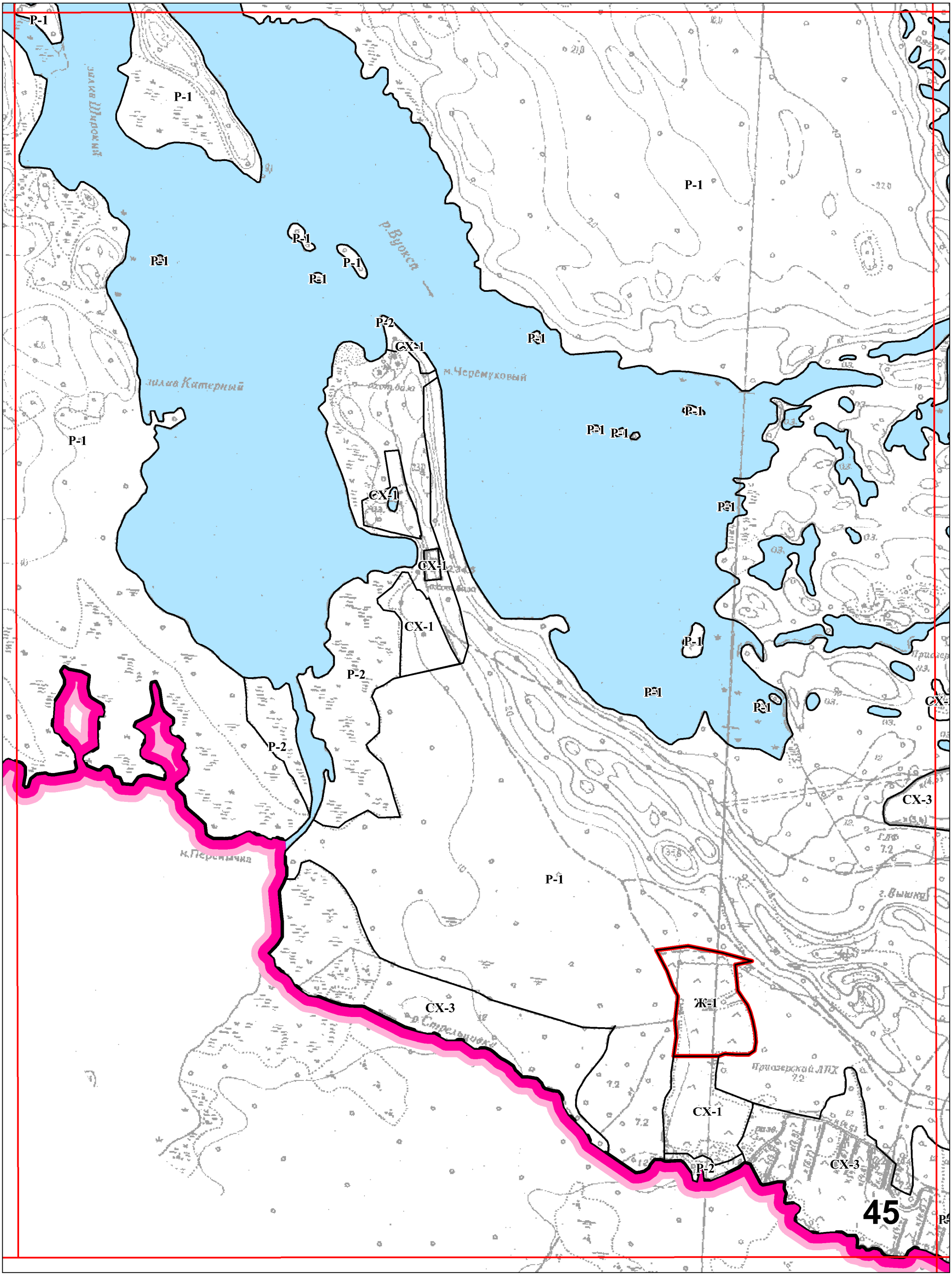

Р-2
Ж-1
Р-1
СХ-2
Х-2
П-1
Ж-1
Р-1
СХ-3
Ж-1
С-2
СХ-3
Ж-1
Ж-1
Ж-1
Ж-1
И-1
Р-2
Р-2
Р-1
Р-1
Р-2
Р-1
Р-3
Р-1
СХ-3
СХ-1
СХ-1
СХ-1
Ж-1
Р-2
Р-1
Р-1
СХ-3
Ж-1
СХ-2
Ж-1
СХ-3
Р-1
СХ-1
СХ-3
Ж-1
Р-2
Р-2
Ж-1
Ж-1
Ж-1
Р-2
Р-1
Ж-1
Ж-1
Р-2
Р-2
СХ-1
Ж-1
СХ-1
Р-1
Т-1
р.Вуокса
о.Тим
о.Чистый
о.Лоппинский
п-ов Клыконый
зал.Оранец
п-ов Восточный
о.Лучевой
о.Дровичий
Приозерский ЛПХ
40

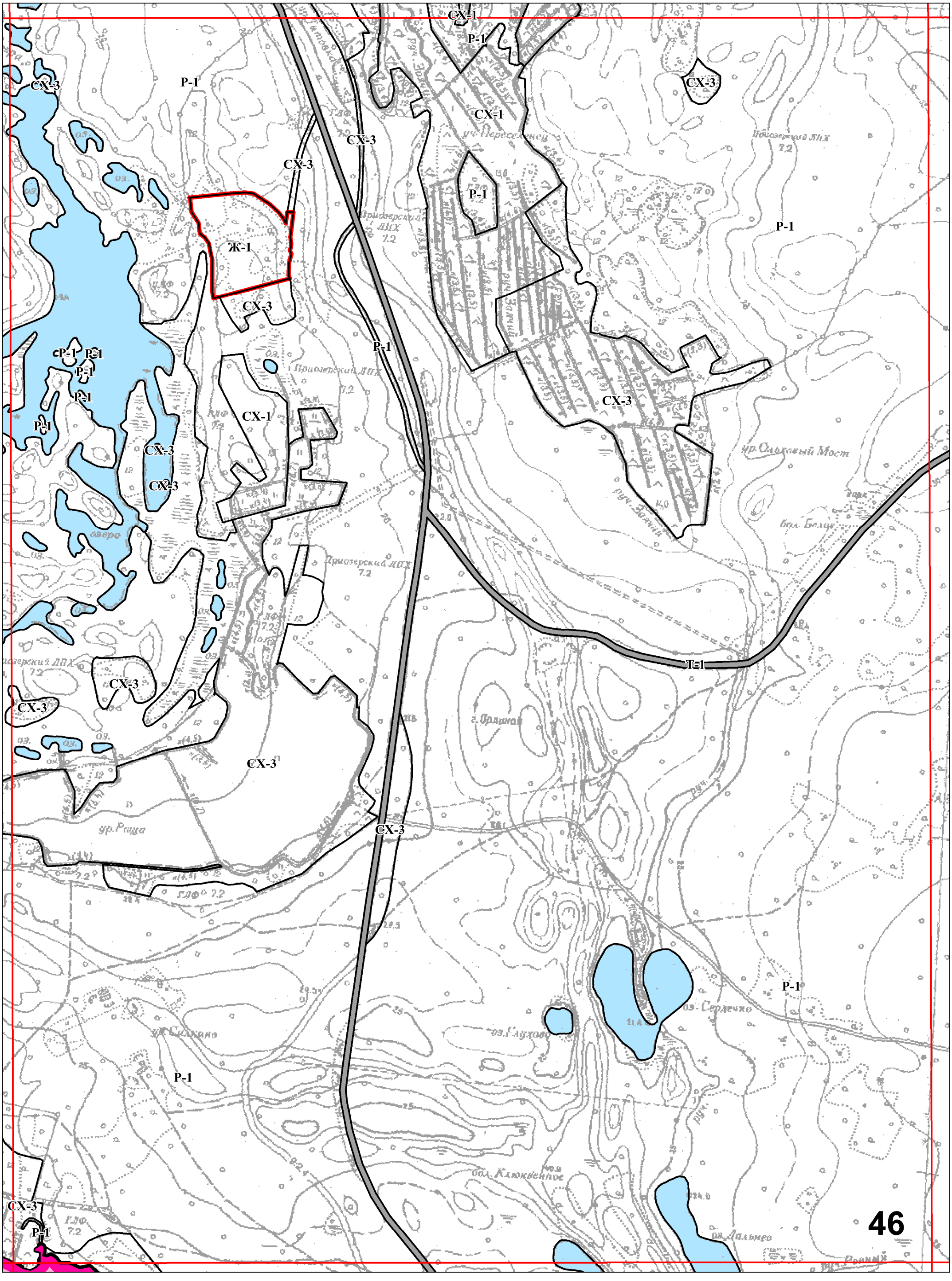

Р-1
СХ-3
Р-1
СХ-3
СХ-3
СХ-1
СХ-3
Р-1
СХ-3
СХ-3
СХ-3
Р-1
СХ-3
СХ-2
СХ-3
СХ-1
СХ-1
Р-1
И-1
И-1
И-1
И-1
Р-1
41
Т-1
СХ-2

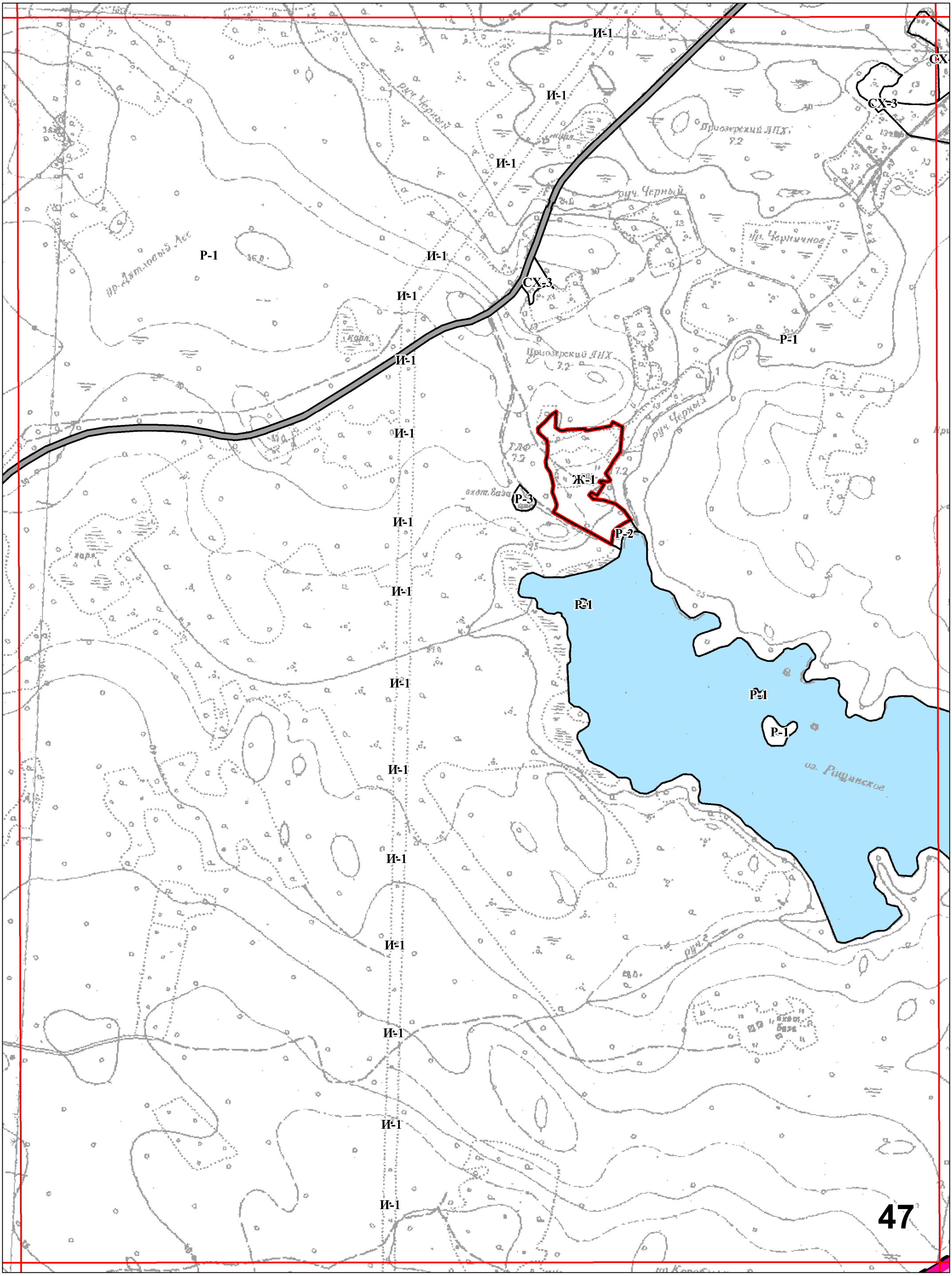

Р-1
СХ-3
СХ-2
И-1
С-1
Ж-1
СХ-1
П-1
О-3
Р-2
Т-2
О-1
Р-3
Т-1
42

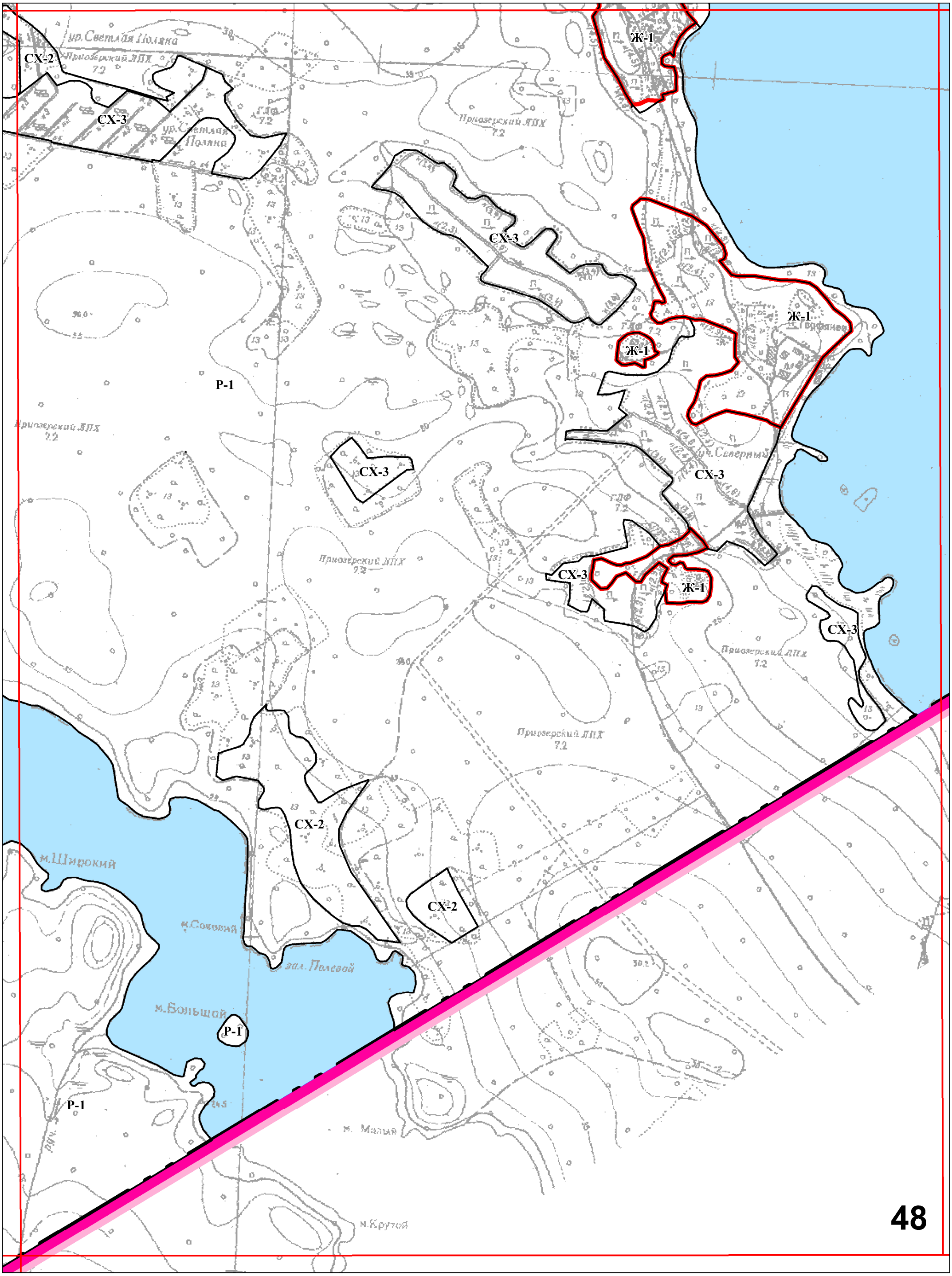

Р-1
СХ-3
Ж-1
Ж-1
Ж-1
Р-1
СХ-3
СХ-3
Р-1
Р-1
СХ-2
Р-1
Р-2
Р-3
Р-3
Ж-1
Приозерский ЛПХ
Приозерский ЛПХ
Приозерский ЛПХ
Приозерский ЛПХ
Приозерский ЛПХ
уч.Северный
база отдыха
м. Ореховый
Ореховка
43

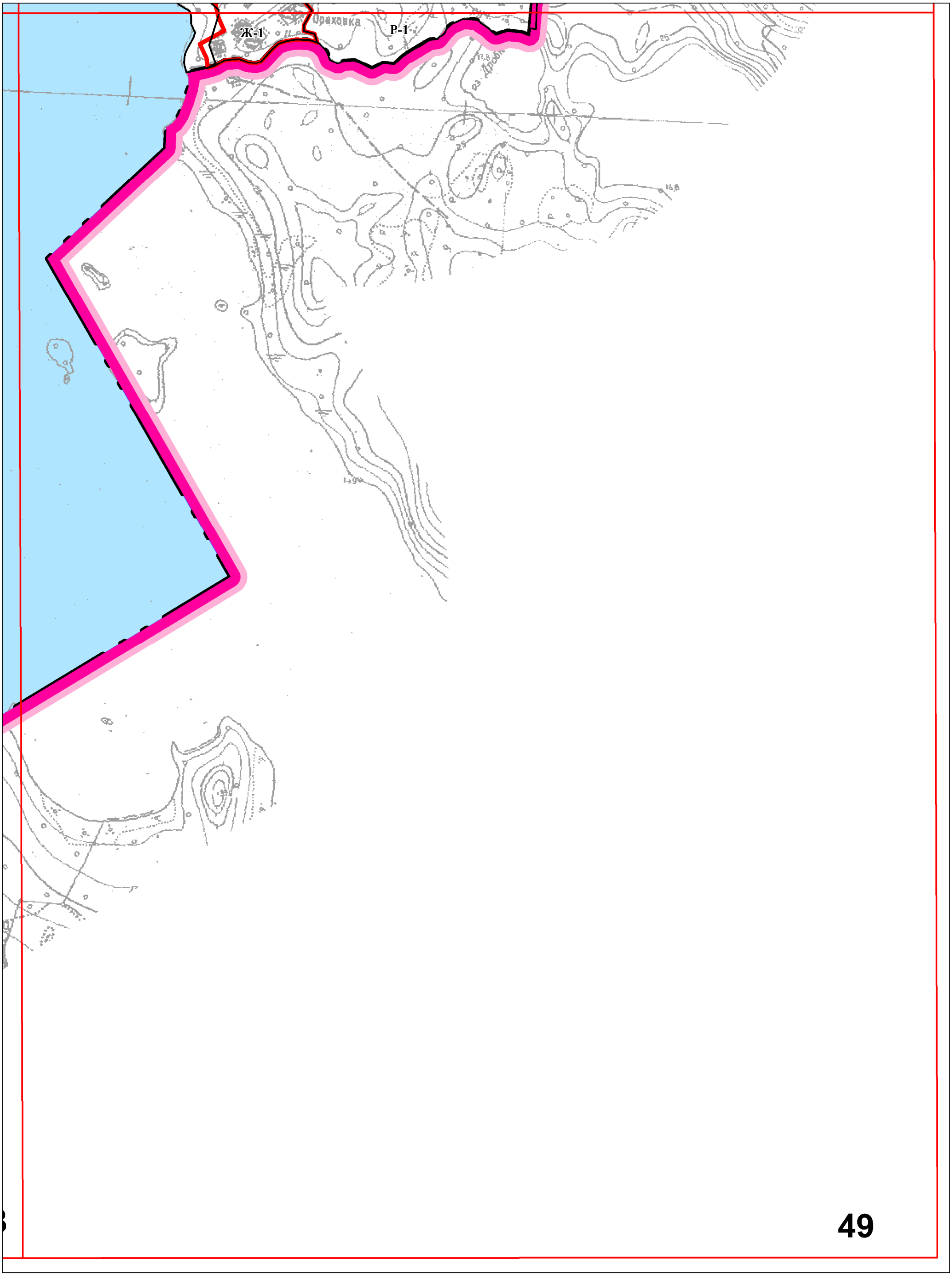

Р-1
СХ-3
Р-1
44

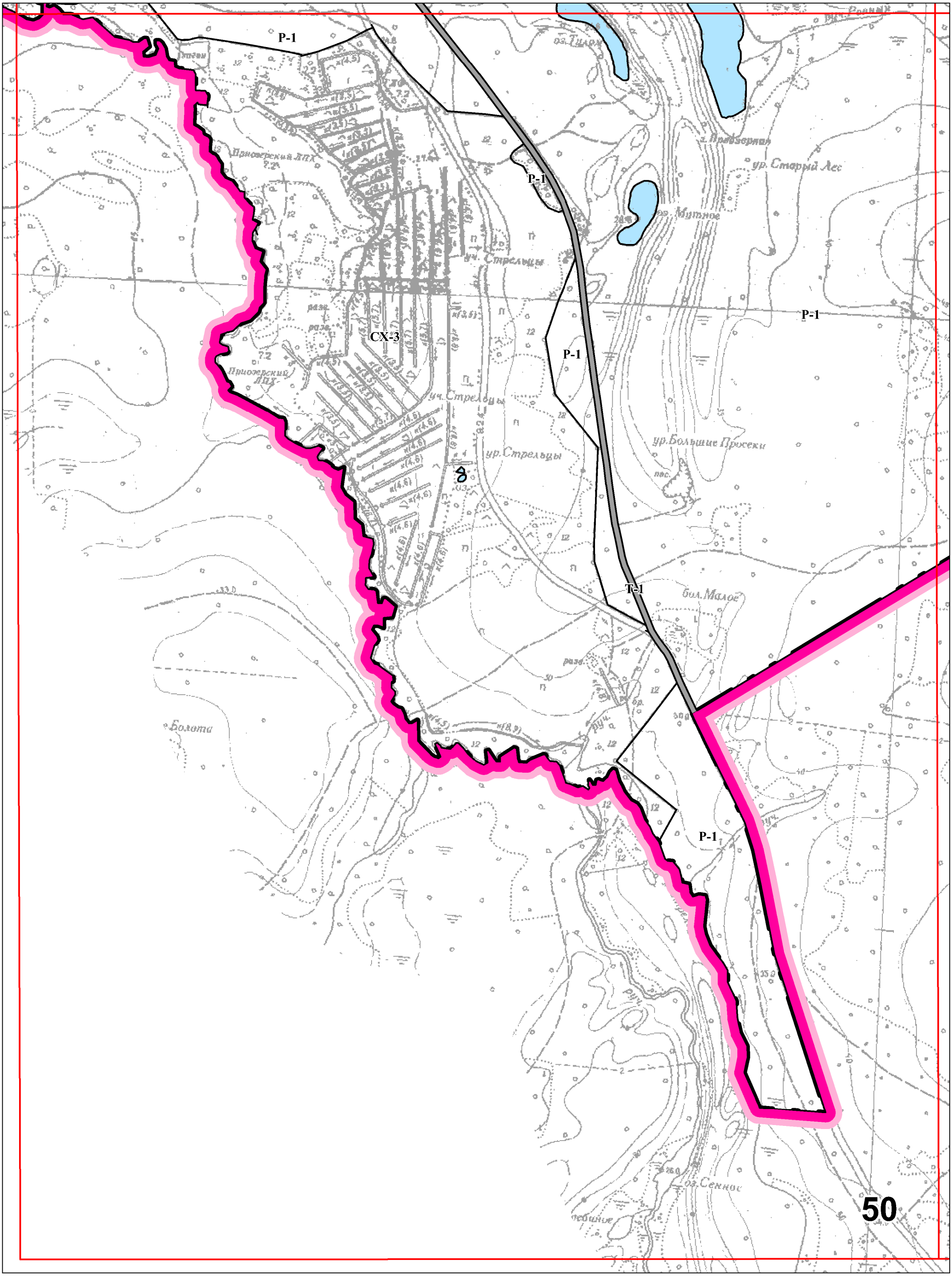

Р-1
Р-2
СХ-1
СХ-3
Ж-1
45
залив Широкий
р.Вуокса
м.Черёмуховый
залив Катерный
д.Перемячка
д.Стрельчицкий
г.Вышка
Приозерский ЛПХ

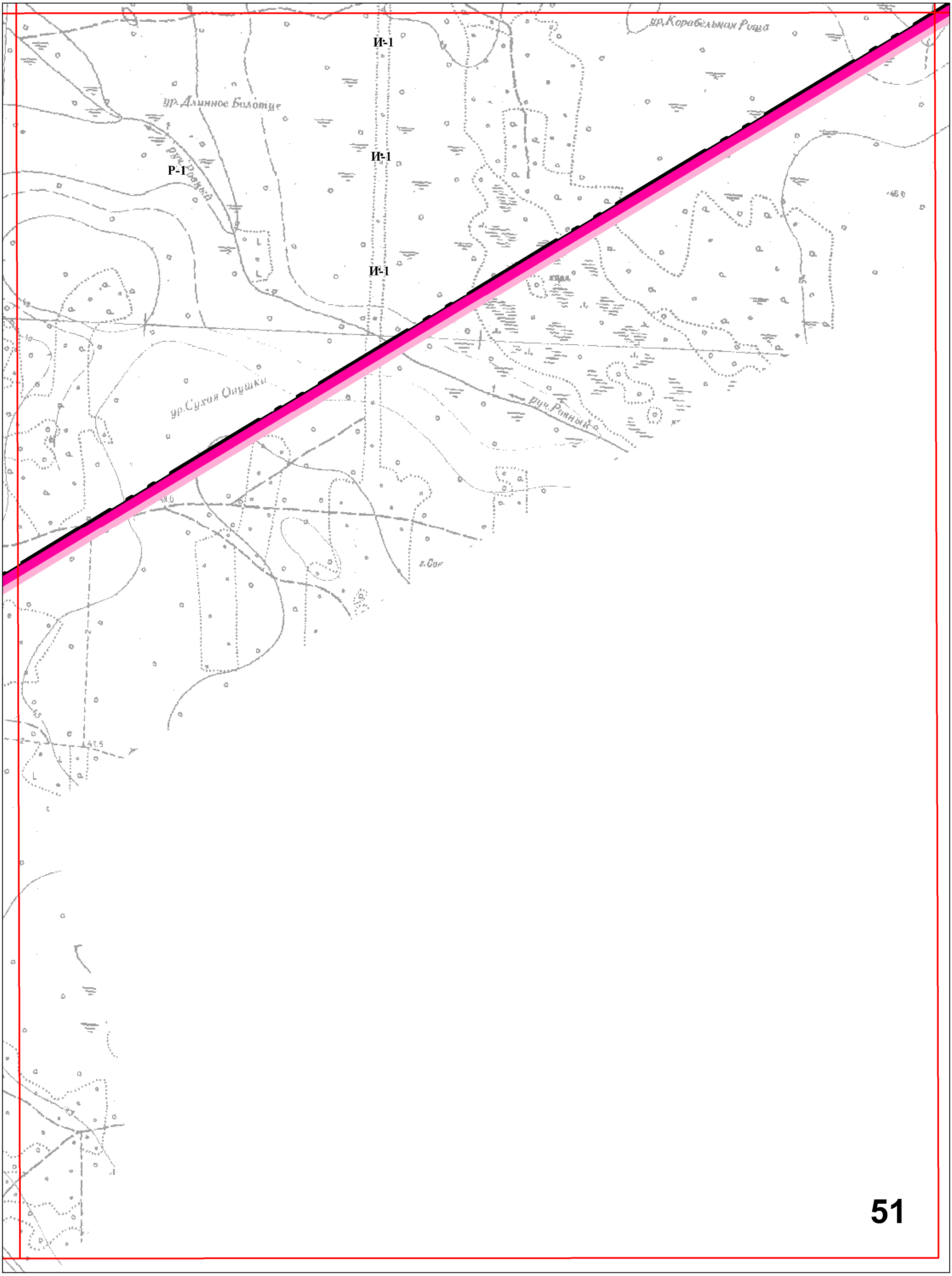

СХ-1
Р-1
СХ-3
Ж-1
Р-1
СХ-3
Р-1
СХ-1
Р-1
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
СХ-3
СХ-3
СХ-3
СХ-3
СХ-3
СХ-3
Т-1
Р-1
Р-1
СХ-3
Р-1
46


И-1
СХ-3
Р-1
Ж-1
Р-3
Р-2
47


Ж-1
СХ-2
СХ-3
ул.Светлая Поляна
Приозерский ЛПХ
7.2
Р-1
Ж-1
СХ-3
Ж-1
Ж-1
СХ-3
СХ-3
СХ-3
Ж-1
СХ-3
СХ-2
СХ-2
м.Широкий
м.Соковый
зал. Полевой
м.Большой
Р-1
Р-1
м. Малый
м.Круглый
48

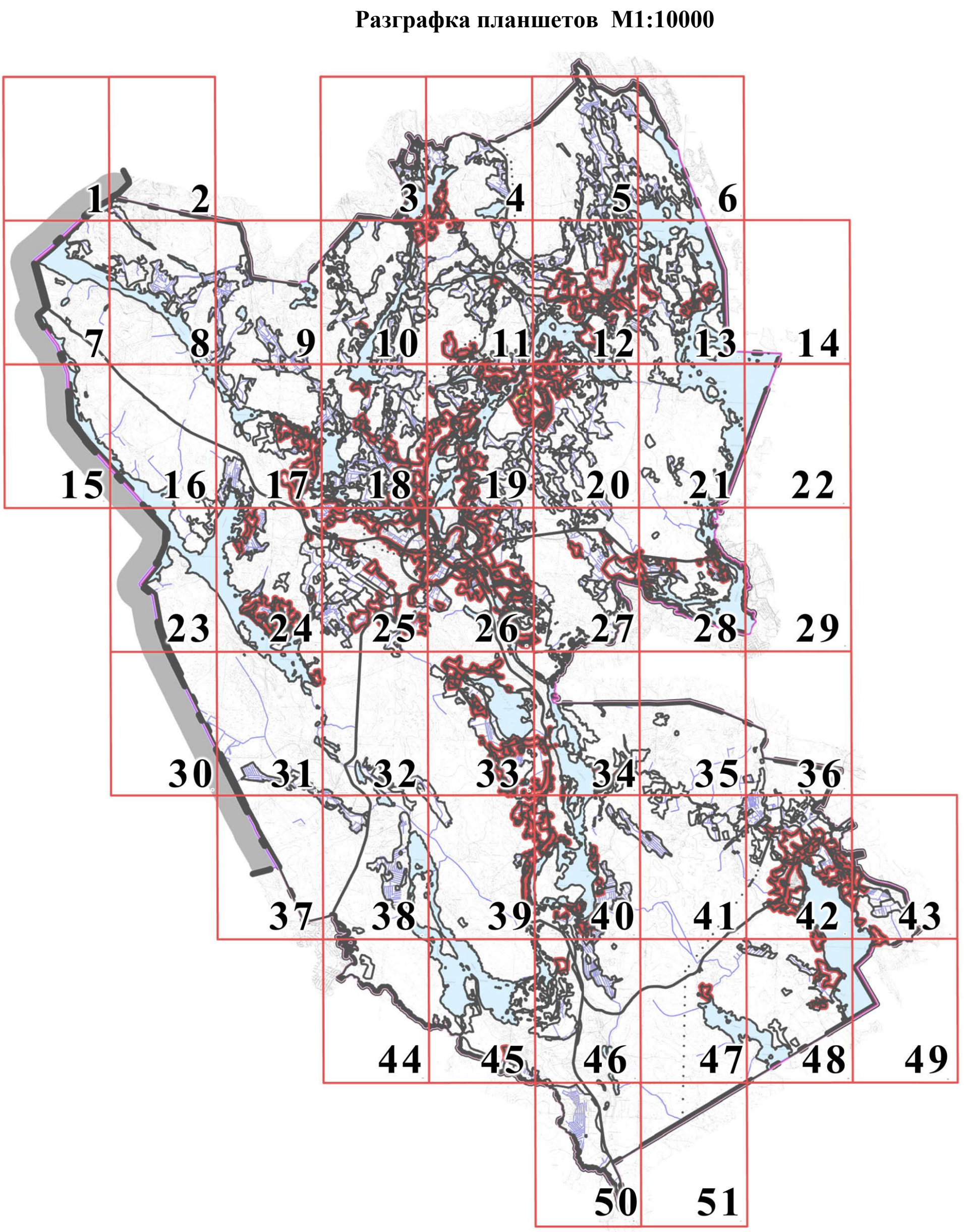

Ж-1
Ореховка
Р-1
49


Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
Т-1
Р-1
50


И-1
И-1
И-1
Р-1
ур.Длинное Болотце
руч.Ольховый
ур.Корабельная Роща
ур.Сухая Опушка
руч.Ручейный
51

Статья 36. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий

Карта границ зон с особыми условиями использования территорий Мельниковского сельского поселения (приложение 2) представляет собой чертёж с отображением границ муниципальных образований, границ населённых пунктов, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территорий, выполненный в масштабе 1:10000.



Условные обозначения

Границы

- Приозерского муниципального района
- Мельниковского сельского поселения
- Населённых пунктов
- Территориальных зон

п. Мельниково — Административный центр муниципального образования Мельниковское сельское поселение Муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области

п. Васильево — Сельский населённый пункт в составе муниципального образования Мельниковское сельское поселение Муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области

Основные объекты инженерной инфраструктуры

- ПС 110 кВ
- ВЛ 110 кВ
- трансформаторные подстанции
- ВЛ 10 кВ
- Поверхностный водозабор
- Водопроводные очистные сооружения
- Водопроводная башня
- Холодное водоснабжение
- Канализационная насосная станция
- Канализационные очистные сооружения
- Котельные
- Башня-ретранслятор сотовой связи

Зоны с особыми условиями использования территории

- Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
- Придорожная полоса
- Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса
- Водоохранные зоны
- Прибрежные защитные полосы
- Береговые полосы
- Зона нормированных параметров авиационных шумов
- Месторождение полезных ископаемых
- Песчано-гравийный материал
- Торф
- Сапропель

6.41 — Объекты культурного наследия с номерами по списку

Граница и территория планируемого заказника регионального значения “Озеро Вуокса”

Перечень территориальных зон

Кодовые обозначения	Названия
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1	Зона общественного, делового и коммунально-бытового назначения
О-2	Зона объектов образования
О-3	Зона объектов здравоохранения и социальной защиты
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Р-1	Зона лесов и водных объектов, входящих в состав земель лесного фонда
Р-2	Зона зеленых насаждений общего пользования, в т.ч. сельский лес
Р-3	Зона объектов отдыха, туризма, пляжей, спортивных сооружений
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
П-1	Зона производственных предприятий
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
И-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
Т-1	Зона улично-дорожной сети
Т-2	Зона объектов транспортной инфраструктуры
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ
С-2	Зона объектов размещения отходов потребления
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ-1	Зона ведения садоводства и дачного хозяйства
СХ-2	Зона объектов сельскохозяйственного производства
СХ-3	Зона сельскохозяйственных угодий

Условные обозначения

Учреждения и предприятия обслуживания

Местного значения муниципального района

2.1	Школа
2.2	Детское дошкольное учреждение
2.3	Больница–амбулатория

Местного значения поселения

2.4	Дом культуры
2.5	Библиотека
2.6	Баня
2.7	Добровольная народная дружина
2.8	Администрация Мельниковского сельского поселения
2.9	Церковь или часовня
2.10	Магазин продовольственный
2.11	Магазин промтоварный
2.12	Пункт общественного питания
2.13	Объект бытового обслуживания
2.14	Аптека
2.15	Почта

Объекты туристско-рекреационной инфраструктуры

3.1	Учреждения отдыха, базы отдыха
3.2	Объекты, предназначенные для занятий физической культурой и спортом
3.3	Пляж

Объекты специального назначения

4.1	Кладбище
4.2	Контейнерная площадка

Объекты производства, в том числе сельскохозяйственного

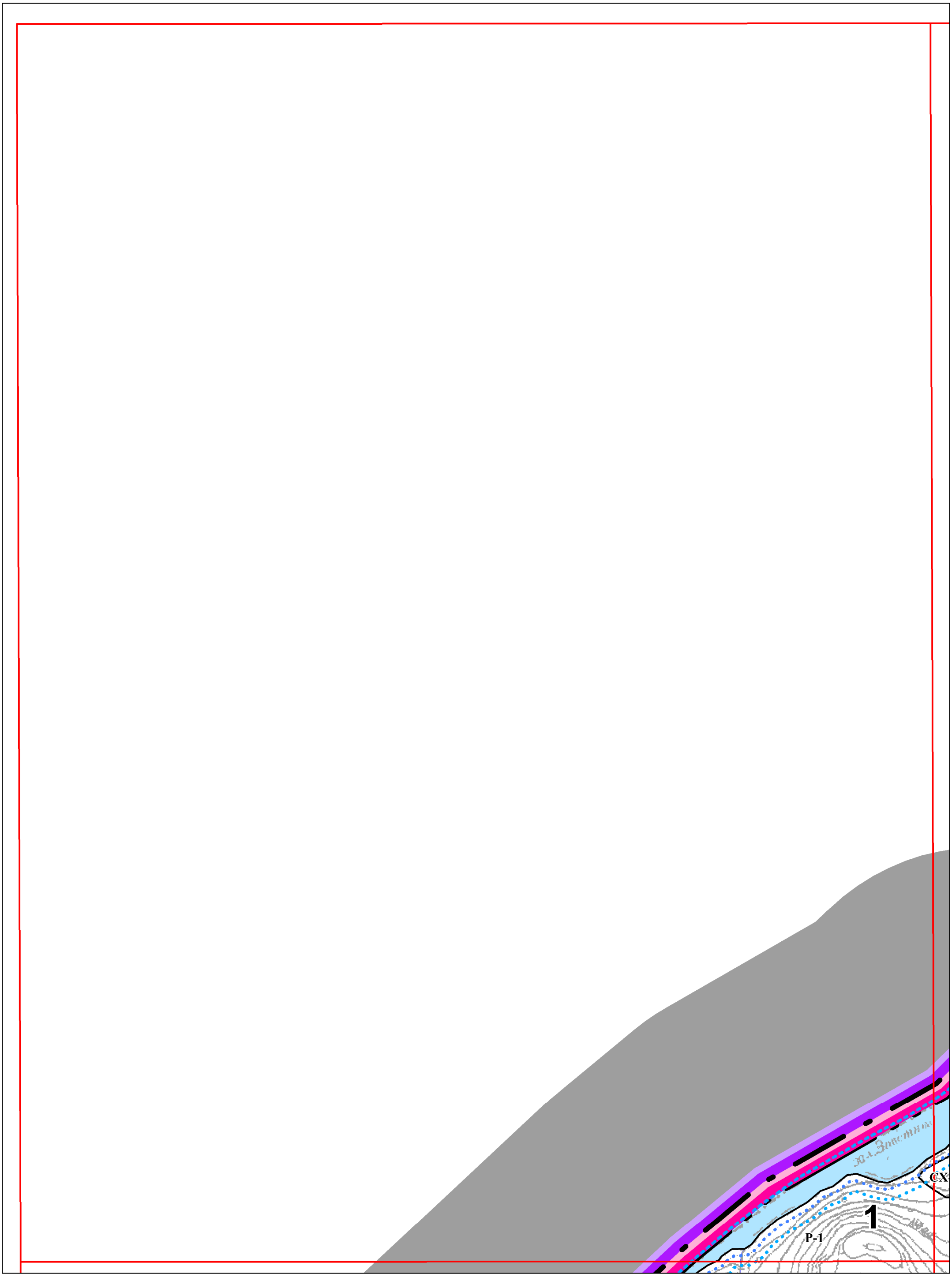
5.1	Пилорама
5.2	Ферма крупного рогатого скота
5.3	Офис ЗАО “Мельниково”

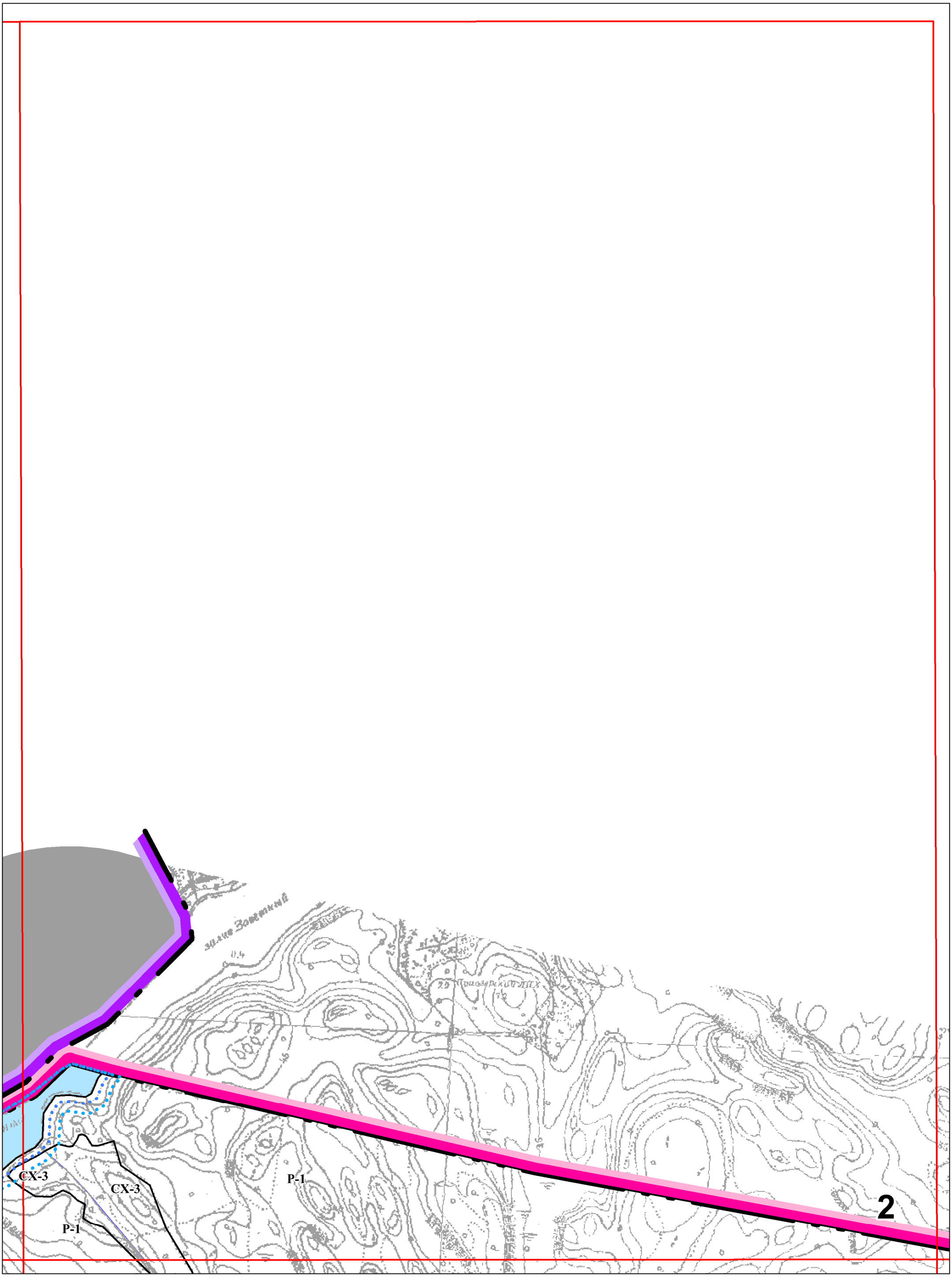
Список объектов культурного наследия
на территории Мельниковского сельского поселения

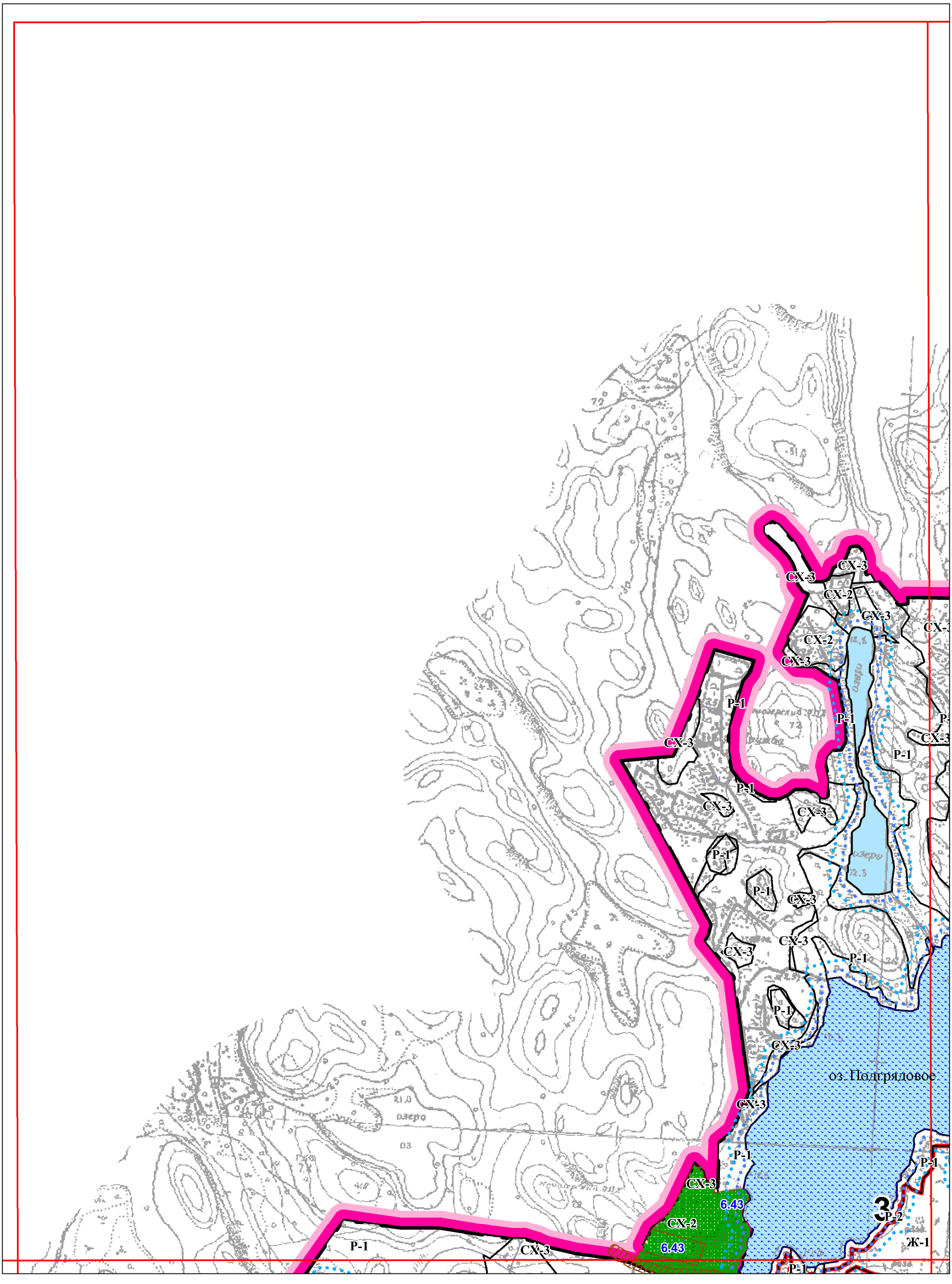
№№ п/п	№№ в экспликации	Наименование объекта	Дата постройки	Местоположение	Категория охраны
1	6.1	Кирха лютеранская	1911-1912 г.г.	п. Мельниково, Калинина, д. 3	ОКН регионального значения (Решение ЛОИ №325 от 27.07.1987 г.)
2	6.2	Братская могила советских воинов, погибших в борьбе с фашистами	1941-1944 г.г.	п. Мельниково, центр	ОКН регионального значения (Решение ЛОИ №189 от 16.05.1987 г.)
3	6.3	Усадебный комплекс: 2-х этажный дерев. дом; деревянная хоз. постройка; погреб; парк	к. XIX – н. XX вв.	п. Мельниково, Школьная, д. 8	Выявленный ОКН (Акт постановки на учёт 14-6 от 27.07.1992 г.)
4	6.4	Одноэтажный усадебный дачный дом с мезонином, дерев.	к. XIX – н. XX вв.	п. Мельниково, Липовая, д. 2	Выявленный ОКН (Акт постановки на учёт 14-3 от 19.11.1987 г.)
5	6.5	Жилой дом (дом настоятеля кирхи или здание старой больницы)	1 треть XX в.	п. Мельниково, Калинина, д. 41	Выявленный ОКН (Акт постановки на учёт 14-6 от 27.07.1992 г.)
6	6.6	Здание клуба рабочей молодёжи	1 треть XX в.	п. Горы, Мельниковское сельское поселение	Выявленный ОКН (Акт постановки на учёт 14-13 от 10.12.1992 г.)
7	6.7	Одноэтажное здание народной школы	1 треть XX в.	п. Горы, Мельниковское сельское поселение	Выявленный ОКН (Акт постановки на учёт 14-13 от 10.12.1992 г.)
8	6.8	2-х этажное здание народной школы	1 треть XX в.	п. Горы, Мельниковское сельское поселение	Выявленный ОКН (Акт постановки на учёт 14-13 от 10.12.1992 г.)

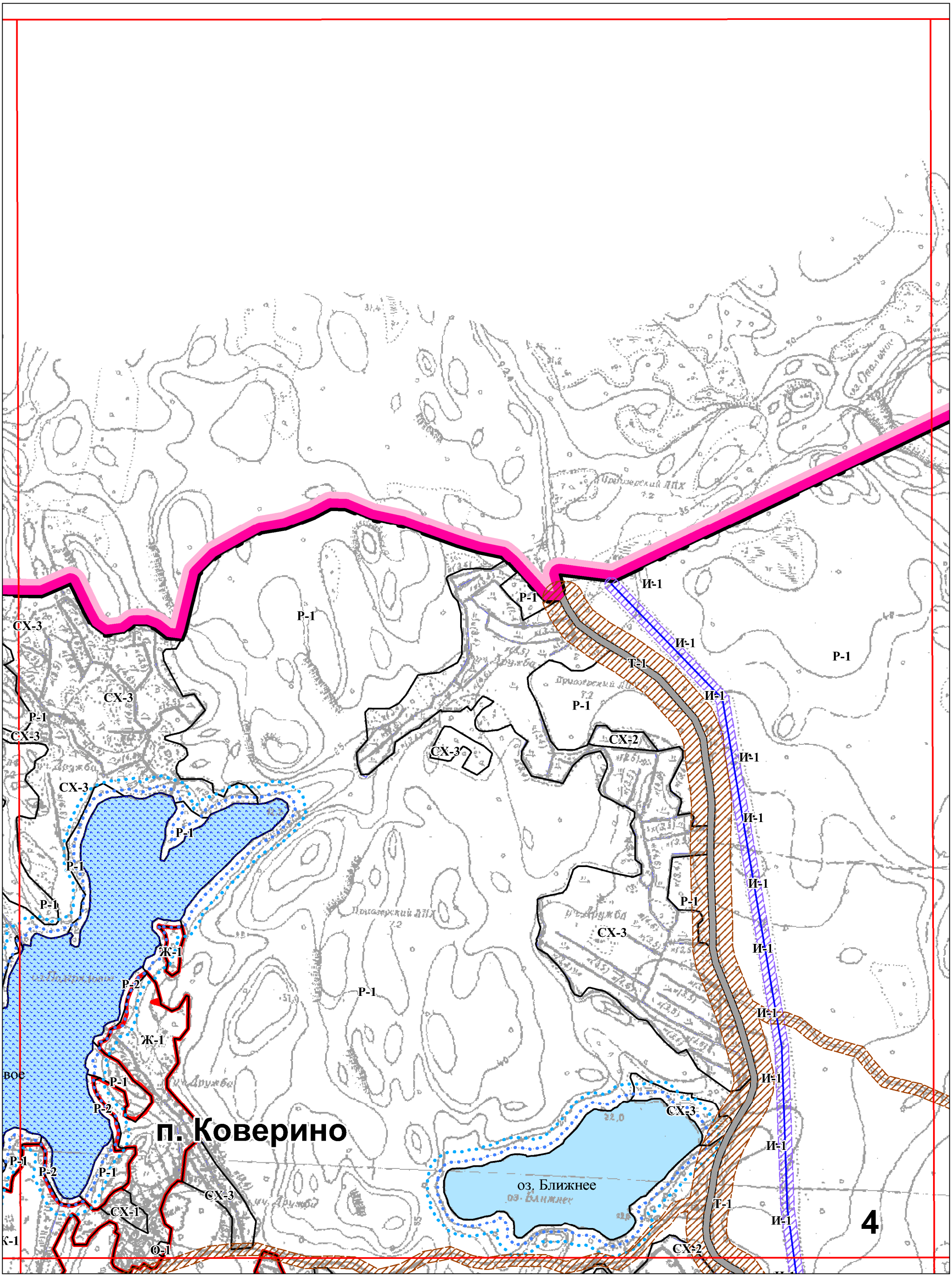
Объекты археологии

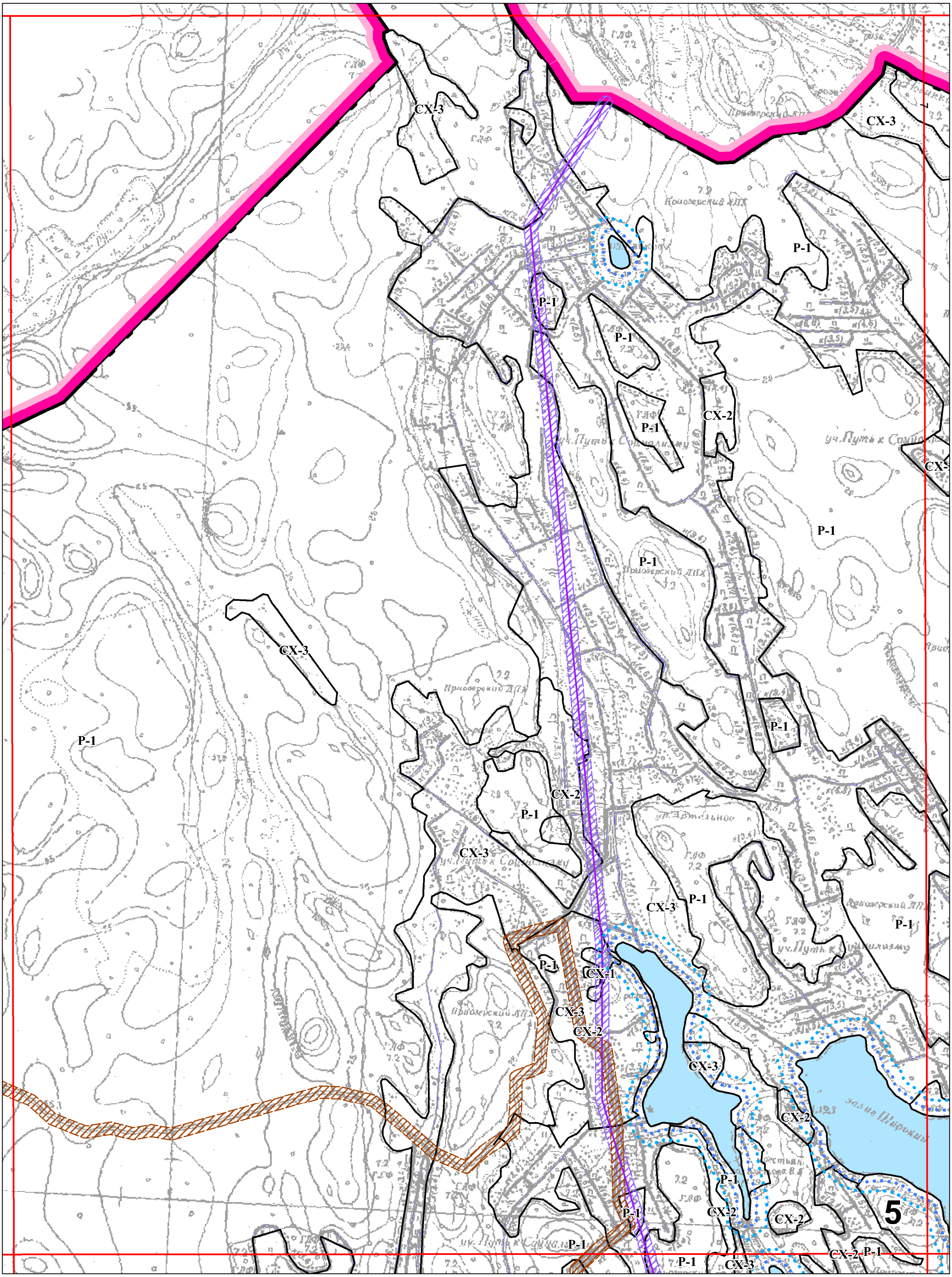
№№ п/п	№№ в экспликации	Наименование объекта	Дата постройки	Местоположение	Категория охраны
9	6.9	Городище Тиверск	неолит	3,5 км южнее п. Васильево (через городище проходит дорога Мельниково – Сапёрное)	ОКН Федерального значения (Решение Совета Министров РСФСР №624 от 04.12.1974 г.) ОКН Регионального значения. Решение ЛОИ №271 от 10.07.1978 г. пр. 247
10	6.10	Стоянка Мельниково	неолит	1 км севернее п. Мельниково, юго-западнее берег залива р. Вуокса, на мысу	ОКН регионального значения (Решение ЛОИ №271 от 10.07.1978 г., пр. 250)
11	6.11	Стоянка Мельниково – 2 (Мельниково п. 1)	неолит	южная окраина п. Мельниково, справа от дороги из Мельниково в Балаханово; 1,5 км западнее р. Вуокса	ОКН регионального значения (Решение ЛОИ №271 от 10.07.1978 г., пр. 251)
12	6.12	Стоянка Мельниково – 3	неолит	0,8 км южнее п. Мельниково; 2 км западнее р. Вуокса	ОКН регионального значения (Решение ЛОИ №271 от 10.07.1978 г., пр. 252)
13	6.13	Стоянка Мельниково – 4	неолит	1,5 км юго-западнее п. Мельниково; восточнее дороги Мельниково–Балаханово; 2,5 км юго-западнее р. Вуокса	ОКН регионального значения (Решение ЛОИ №271 от 10.07.1978 г., пр. 253)
14	6.14	Стоянка Мельниково – 5	неолит	2 км п. Мельниково, на мысу древнего озера в сосновом лесу	ОКН регионального значения (Решение ЛОИ №271 от 10.07.1978 г., пр. 254)
15	6.15	Стоянка Мельниково – 6	неолит	юго-восточнее п. Мельниково, левый берег р. Вуокса	ОКН регионального значения (Решение ЛОИ №271 от 10.07.1978 г., пр. 255)
16	6.16	Стоянка Мельниково – 7	неолит	3 км юго-восточнее п. Мельниково, левый берег р. Вуоксы, в сосновом лесу h=6 м над водой	ОКН регионального значения (Решение ЛОИ №271 от 10.07.1978 г., пр. 256)
17	6.17	Стоянка Мельниково – 8	неолит	4 км юго-восточнее п. Мельниково, левый берег р. Вуокса, мысообразный выступ h=5 м над водой	ОКН регионального значения (Решение ЛОИ №271 от 10.07.1978 г., пр. 257)
18	6.18	Стоянка Васильево – 1	неолит	1,5 км северо-западней п. Васильево, слева у дороги Васильево–Мельниково	ОКН регионального значения (Решение ЛОИ №271 от 10.07.1978 г., пр. 248)
19	6.19	Стоянка Васильево – 2	неолит	2 км северо-западнее п. Васильево, слева у дороги Васильево–Мельниково	ОКН регионального значения (Решение ЛОИ №271 от 10.07.1978 г., пр. 249)
20 – 70	6.20 – 6.70	Стоянки, местонахождения культурного слоя, селища, могильники	каменный век – неолит – раннее средневековье	территории Мельниковского сельского поселения	ОКН – выявленные, акты отсутствуют
71 – 82	6.19 – 6.82	Места случайных находок артефактов	неолит – эпоха бронзы – раннее средневековье – XIII – XIV вв.	территории Мельниковского сельского поселения	Обладают признаками объектов культурного наследия – акты отсутствуют

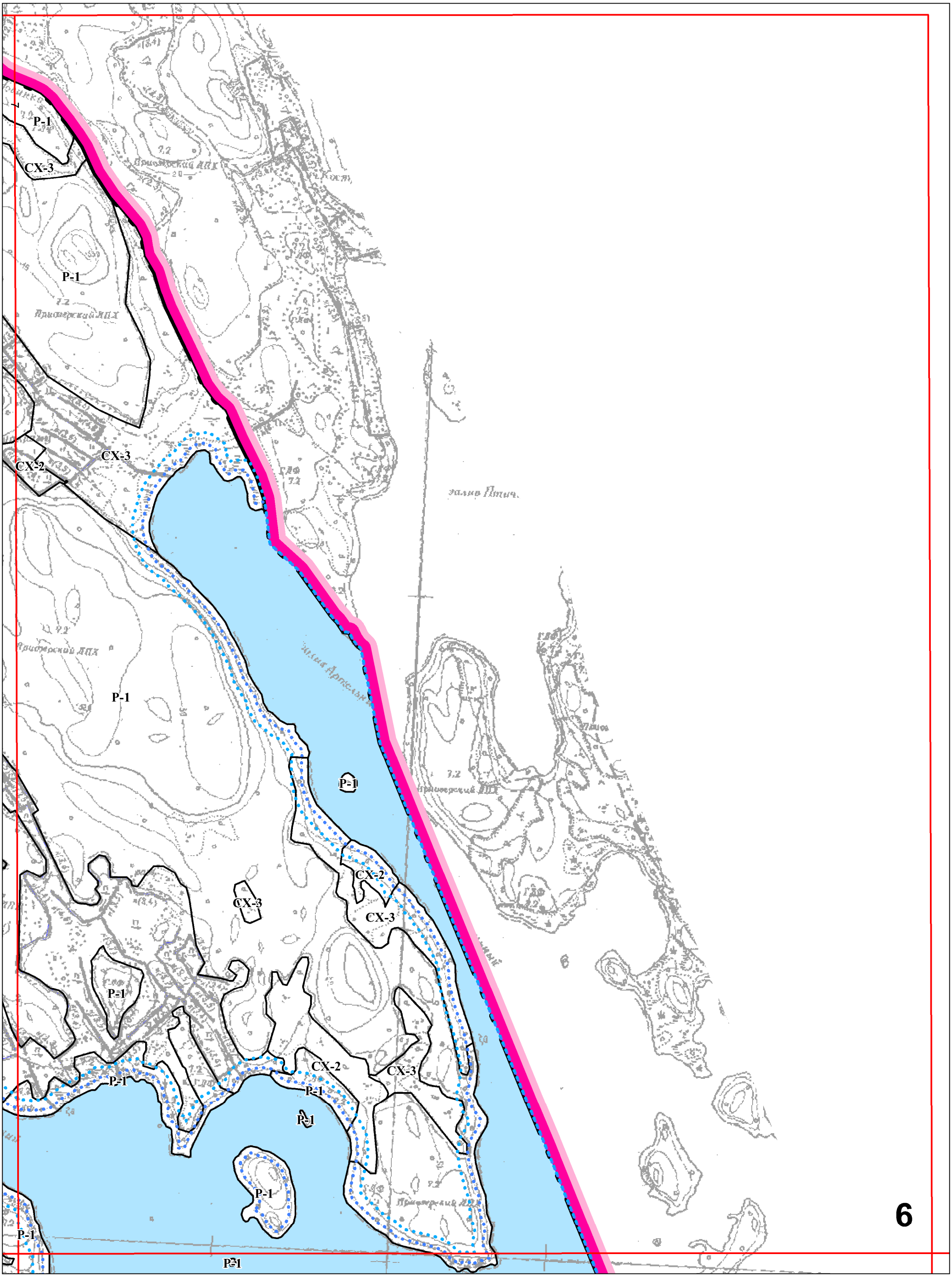

СХ
1
Р-1

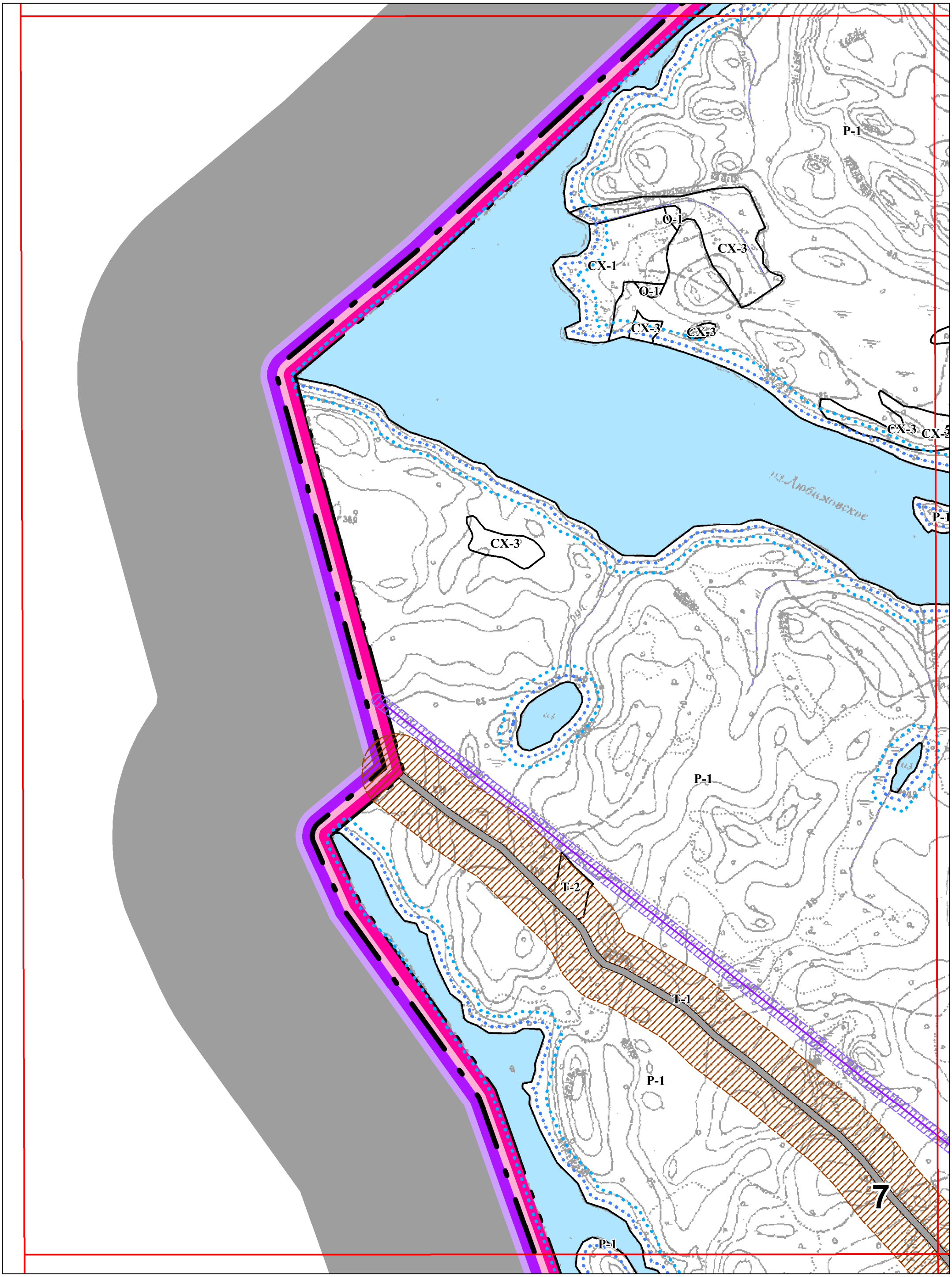

СХ-3
СХ-3
Р-1
Р-1
2

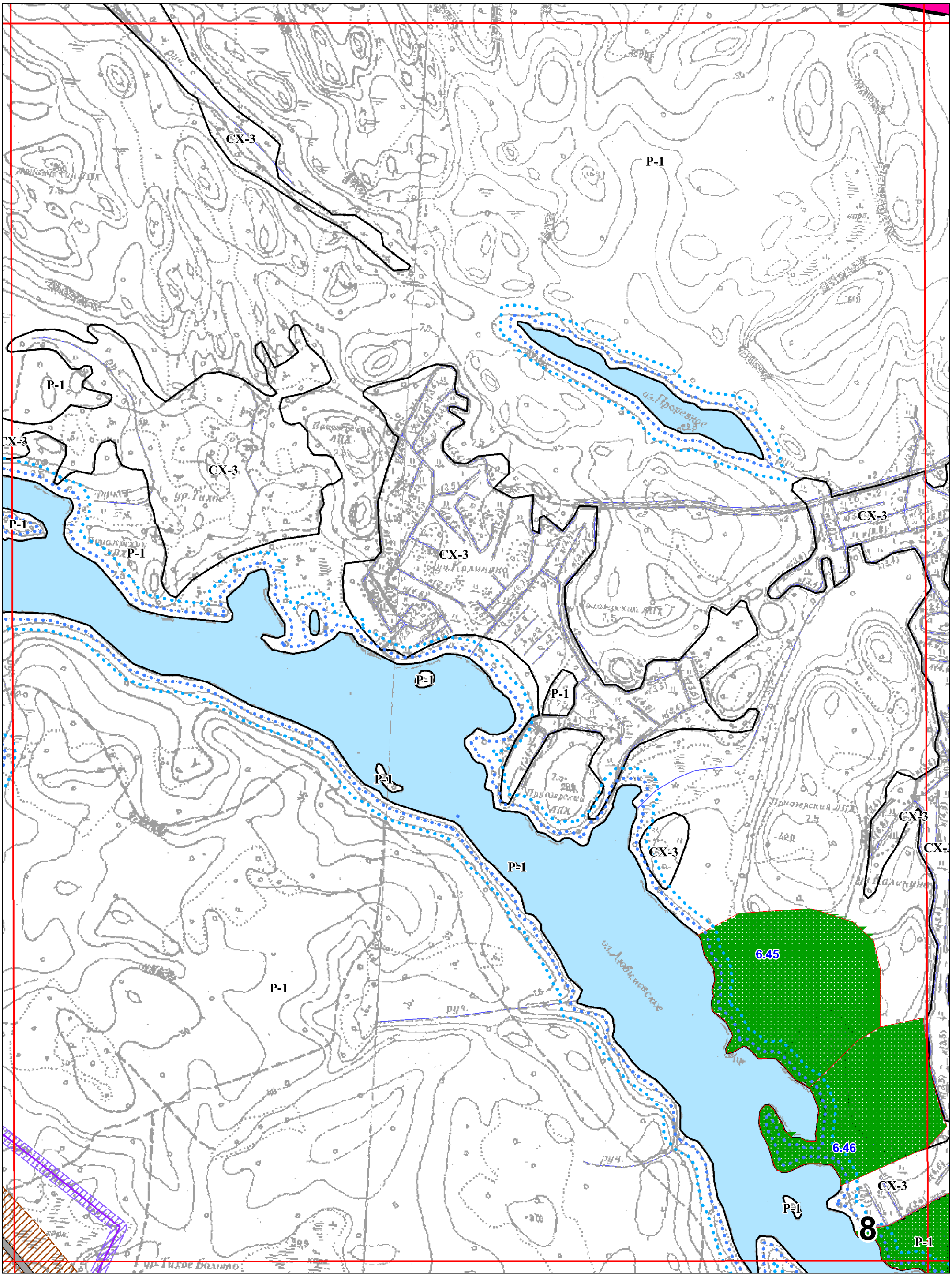

CX-3
CX-2
P-1
6.43
P-2
Ж-1
оз. Подгрядовое
озеро

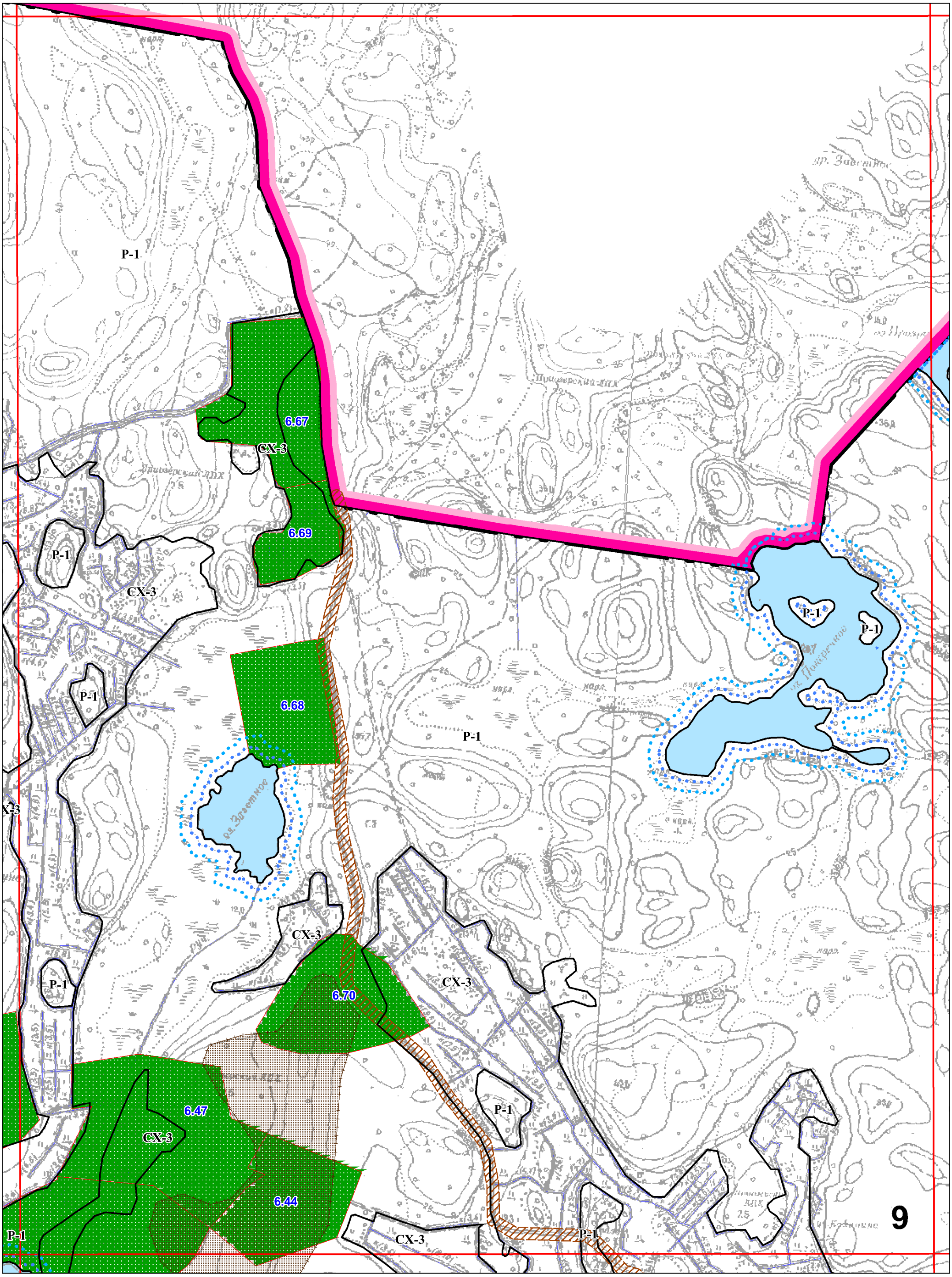

СХ-3
Р-1
СХ-3
Р-1
СХ-3
Р-1
СХ-3
Р-1
Р-1
СХ-3
СХ-2
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
Ж-1
Р-2
Ж-1
Р-1
Р-2
Р-1
Р-2
Р-1
СХ-3
СХ-1
О-1
И-1
И-1
Т-1
И-1
И-1
И-1
И-1
И-1
И-1
И-1
Р-1
СХ-3
Т-1
СХ-2
СХ-3
Р-1
п. Коверино
оз. Ближнее
4

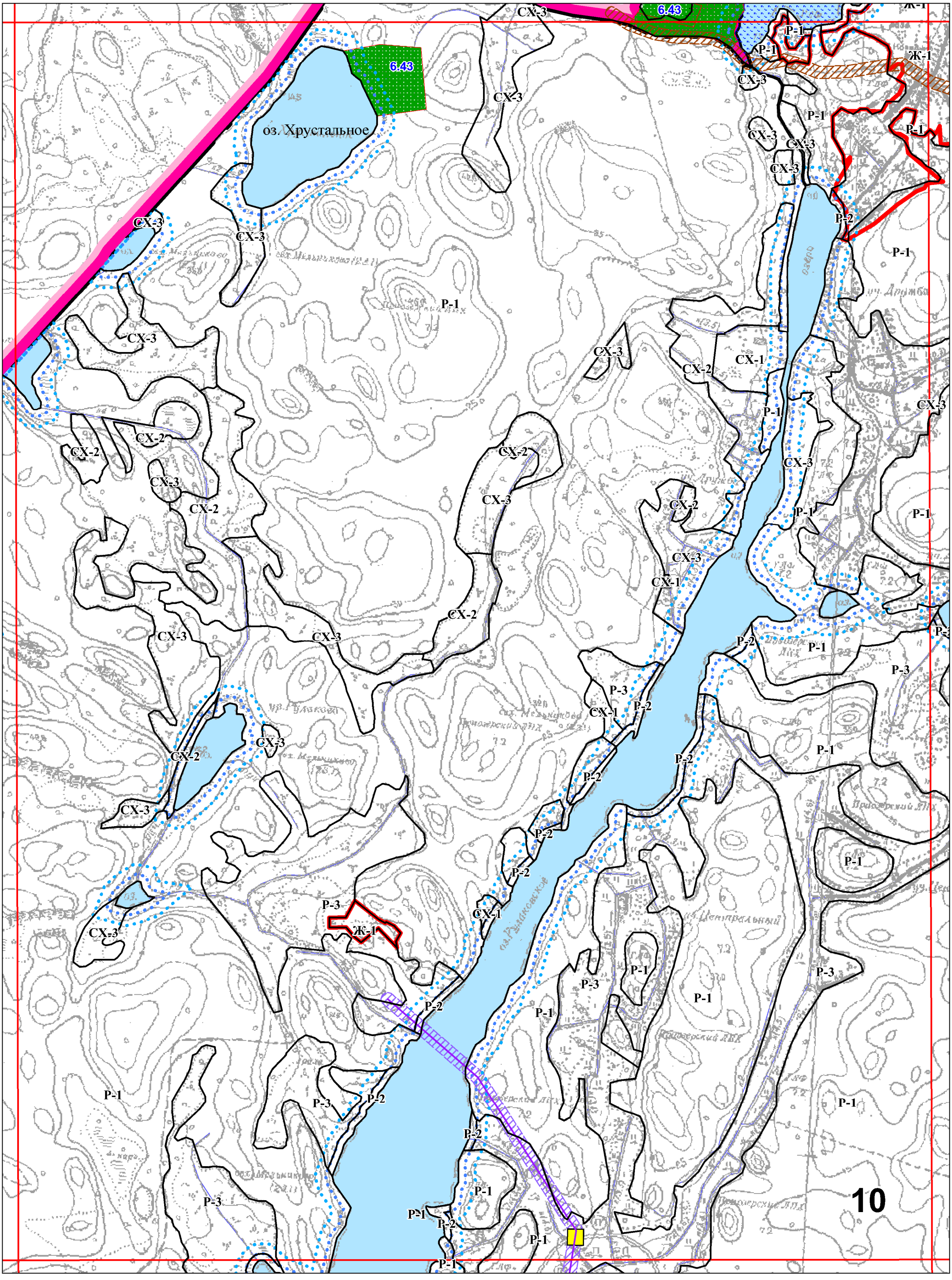

СХ-3
Р-1
СХ-2
СХ-1
5

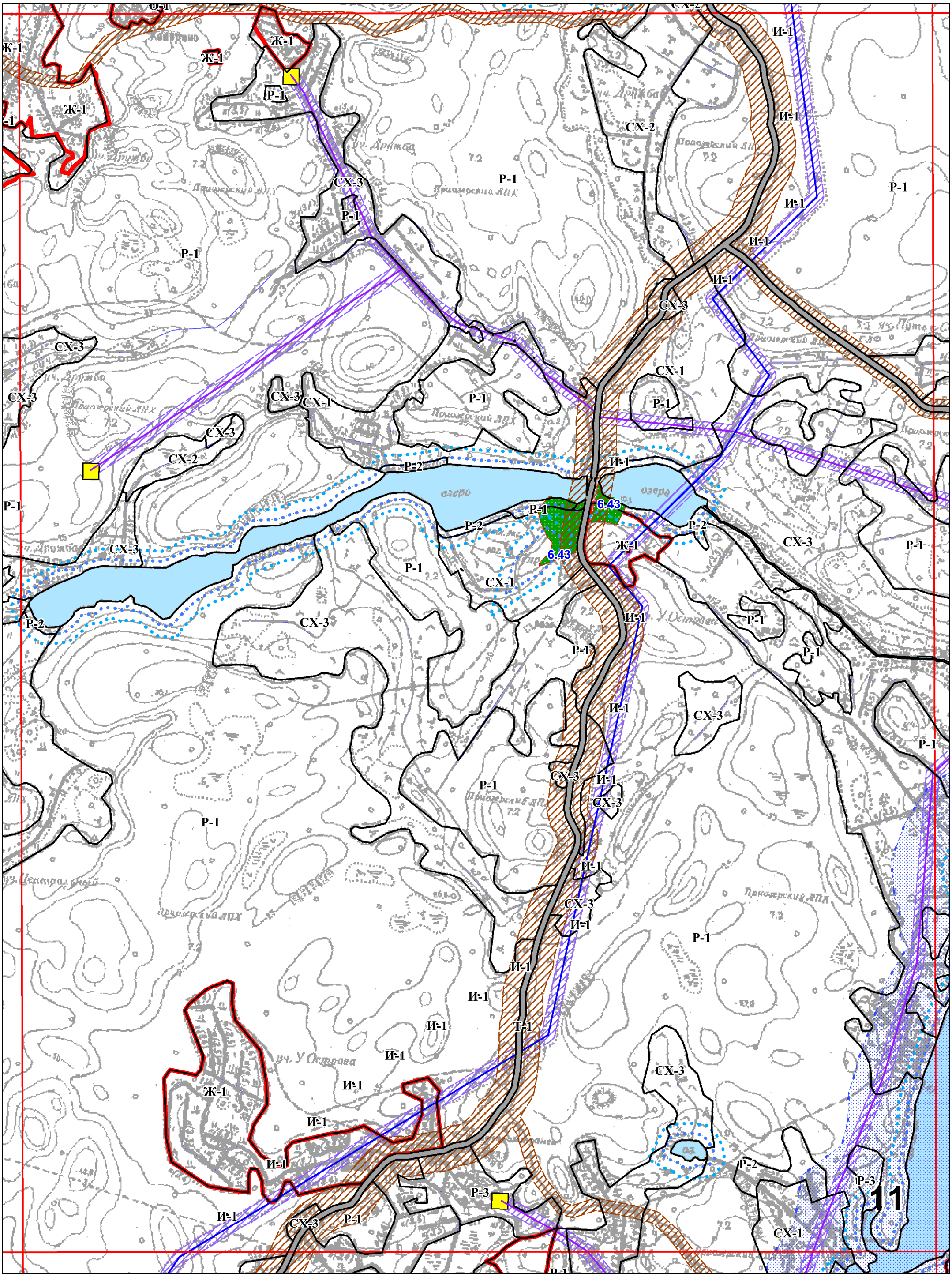

Р-1
СХ-3
Р-1
СХ-2
СХ-3
Р-1
Р-1
СХ-2
СХ-3
Р-1
Р-1
СХ-2
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
6

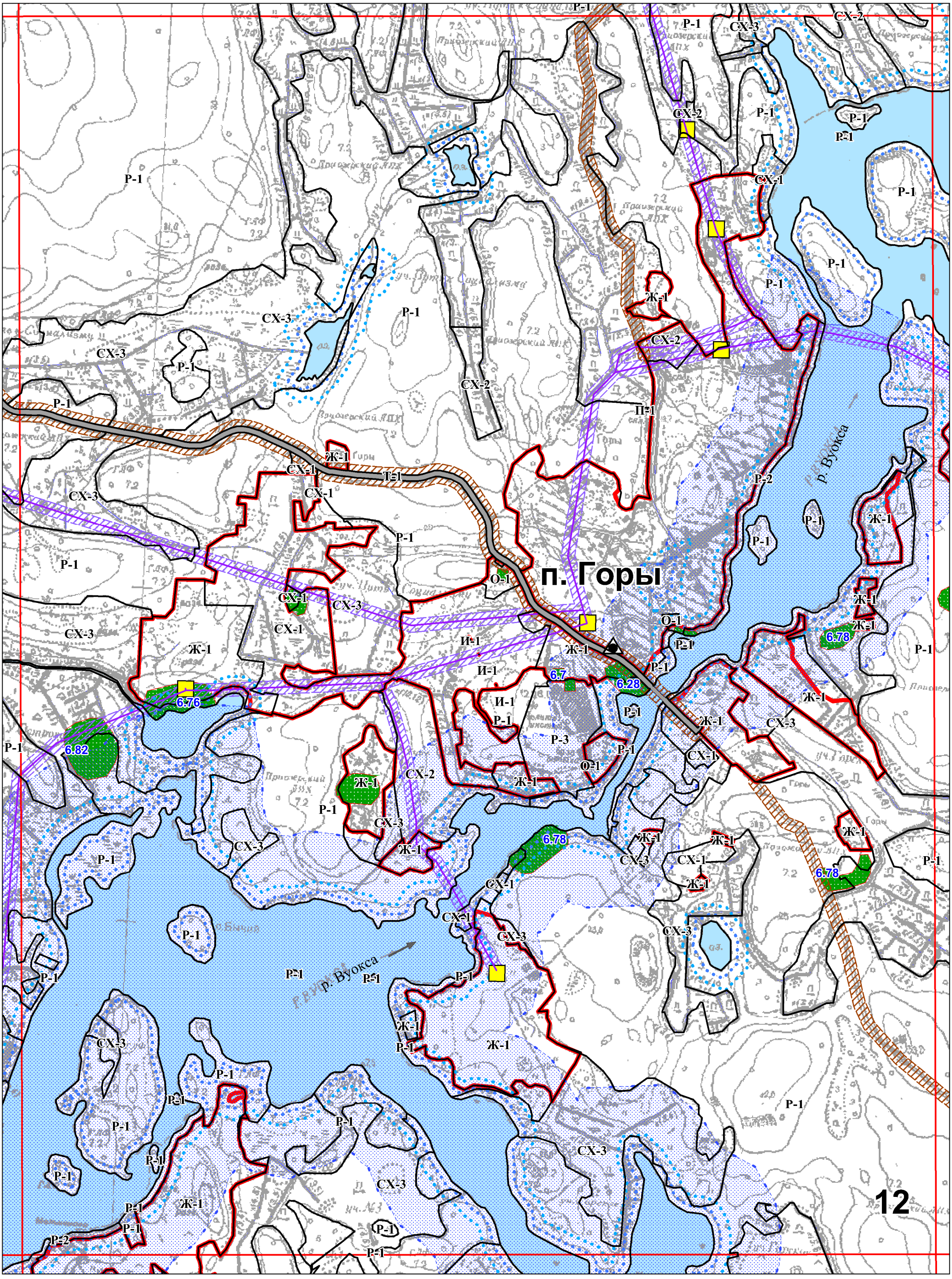

P-1
O-1
CX-3
CX-1
O-1
CX-3
CX-3
CX-3
CX-3
P-1
CX-3
P-1
T-2
T-1
P-1
P-1
7


СХ-3
Р-1
6.45
6.46
8


Р-1
6.67
СХ-3
6.69
Р-1
СХ-3
Р-1
6.68
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
6.70
СХ-3
Р-1
6.47
СХ-3
6.44
Р-1
СХ-3
Р-1
9


6.43
6.43
оз. Хрустальное
СХ-3
Р-1
Ж-1
Р-2
Р-3
СХ-1
СХ-2
10


Ж-1
Р-1
СХ-3
СХ-2
СХ-1
И-1
Р-2
Т-1
Р-3
6.43
11


п. Горы
р. Вуокса
Р-1
СХ-1
СХ-2
СХ-3
Ж-1
И-1
О-1
П-1
Т-1
6.76
6.82
6.78
6.7
6.28
12

оз. Вуокса

о.Часовой

о.Суровый

о.Лальний

о.Малютк

о.Крутой

о.Плоский

о.Моты

о.Скалистый

о.Лепёшка

о.Обрывистый

м.Створный

залив Широкий

залив Хольмовский

Приозерский ДПХ

Р-1

Р-2

Р-3

СХ-1

СХ-3

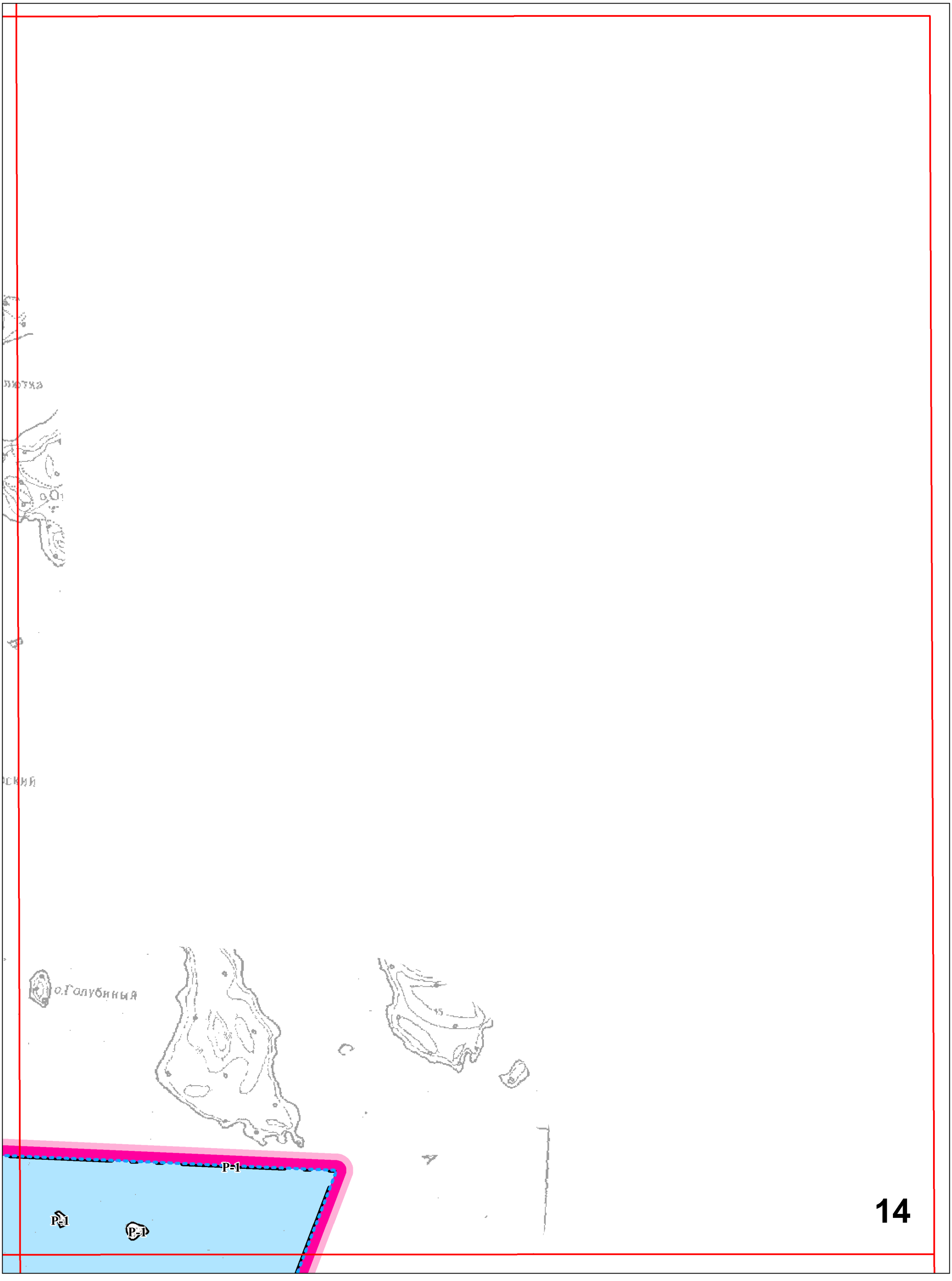
Ж-1

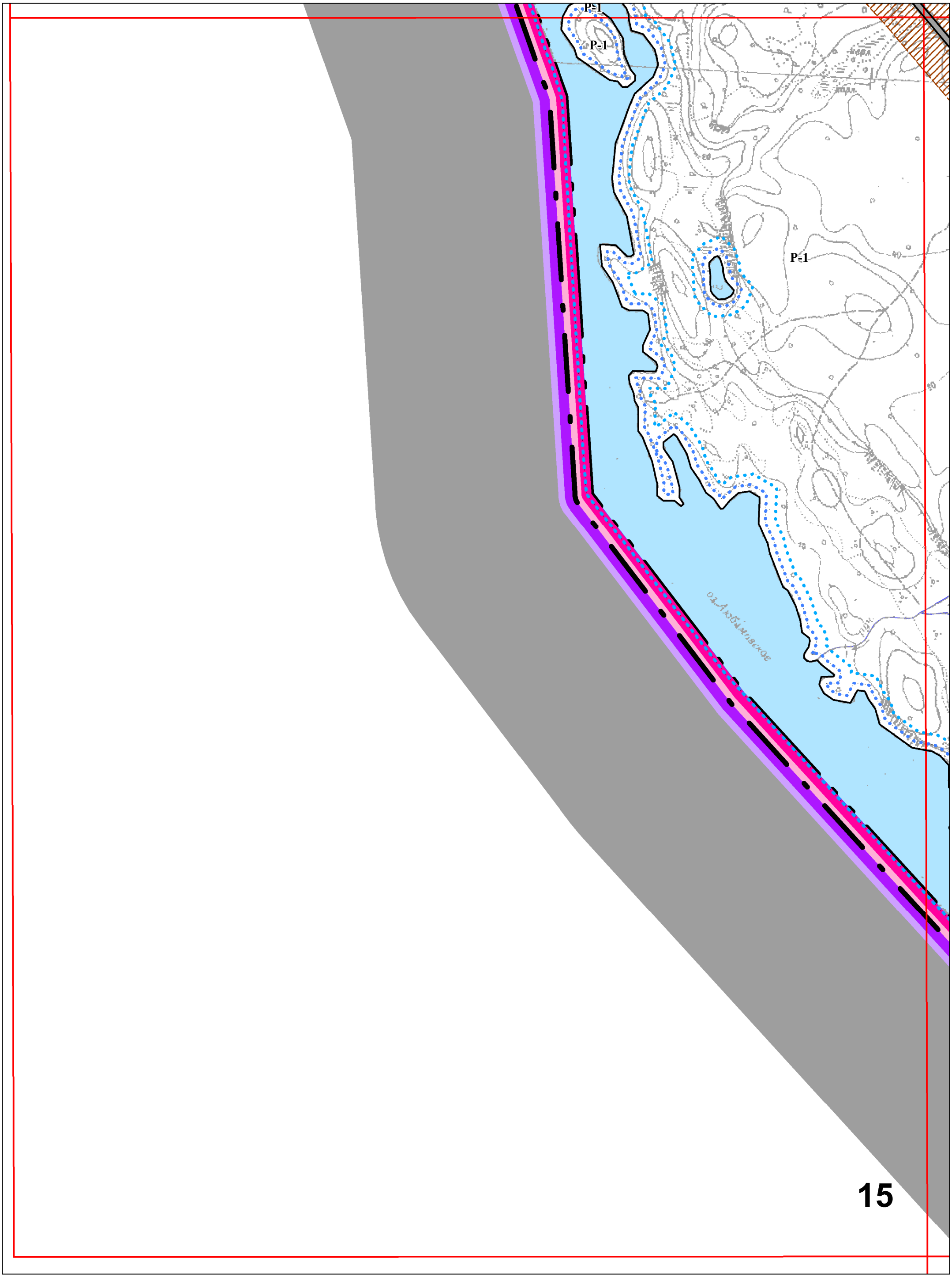
6.79

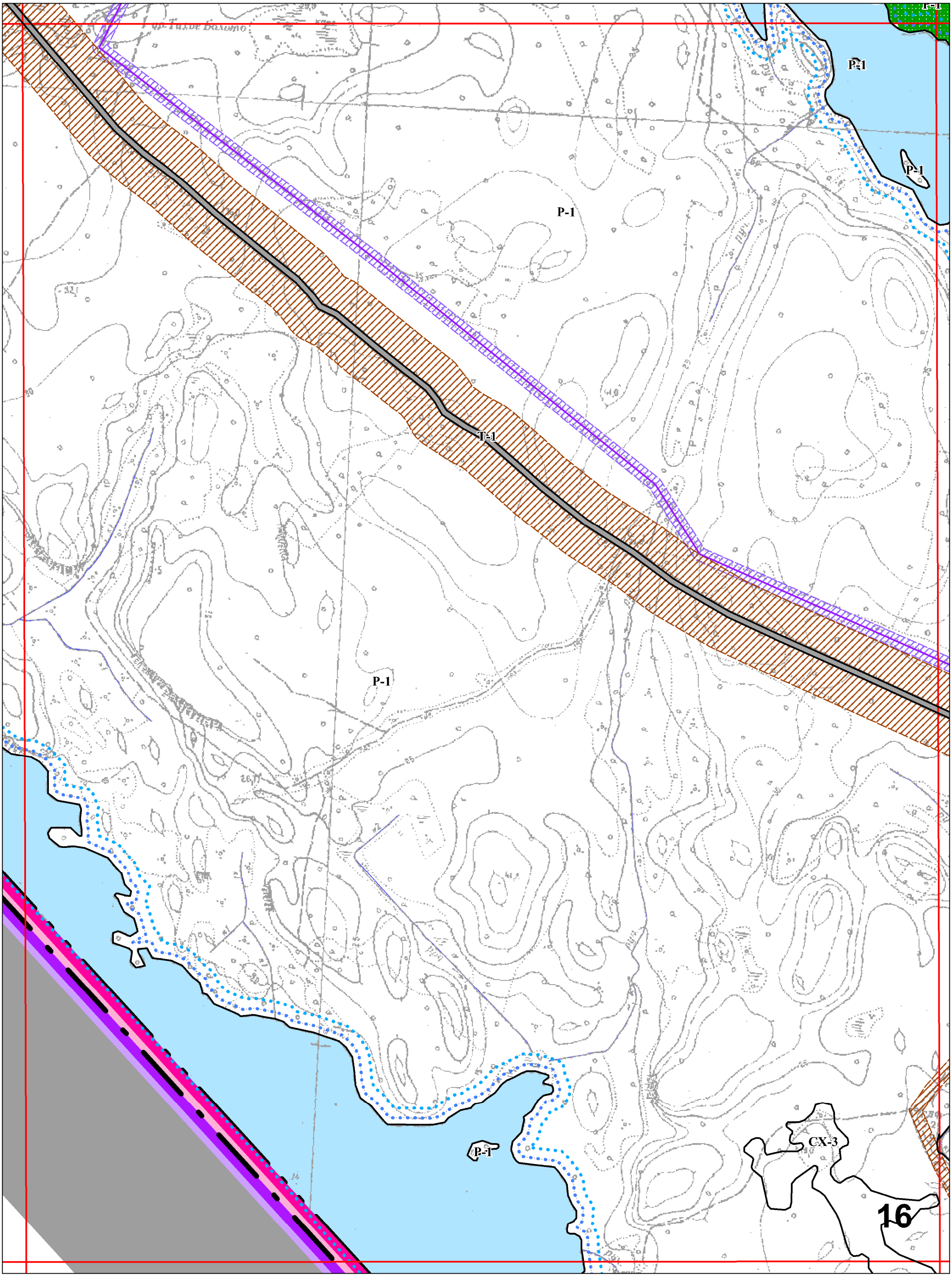
6.80

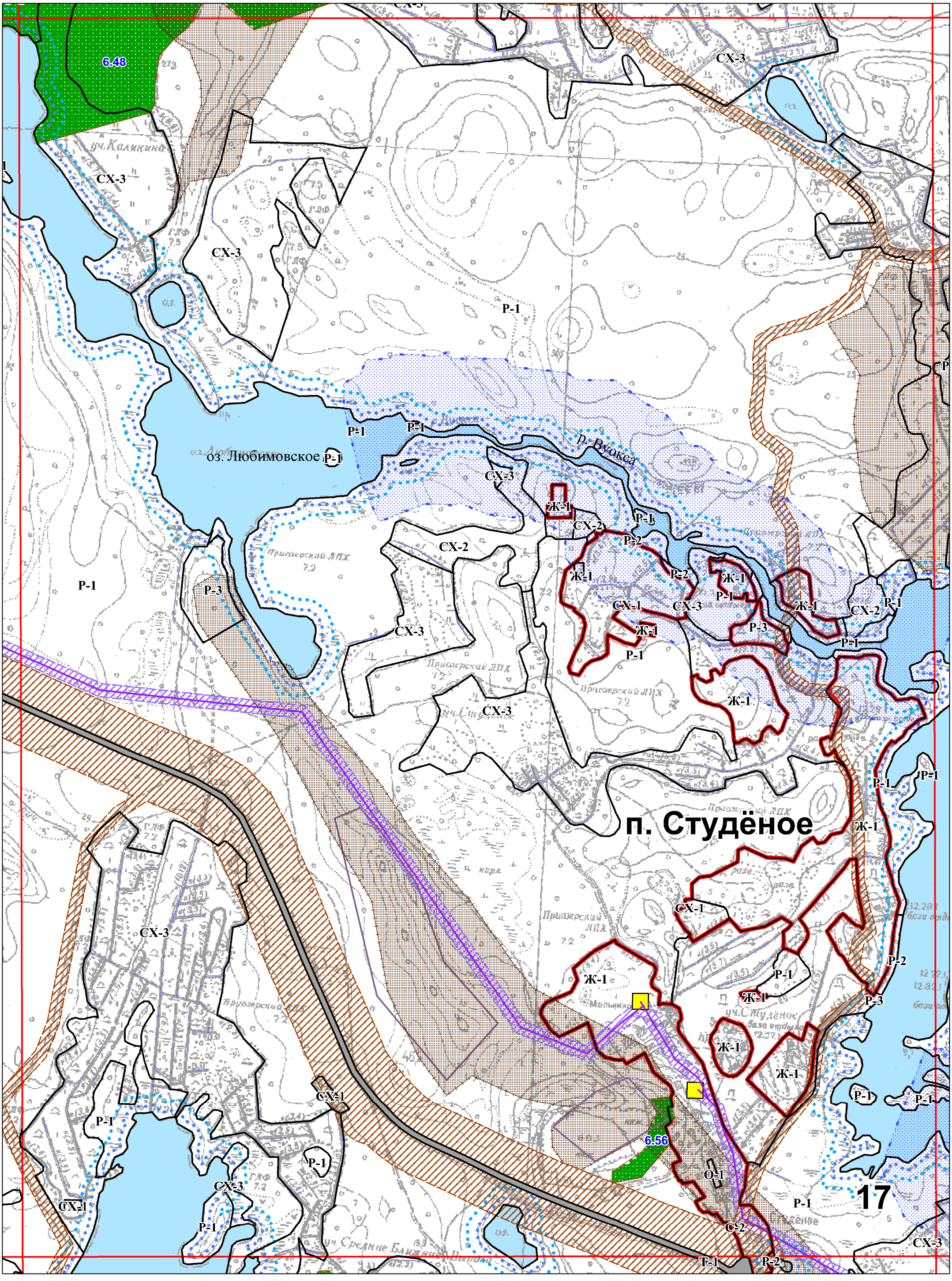
6.81

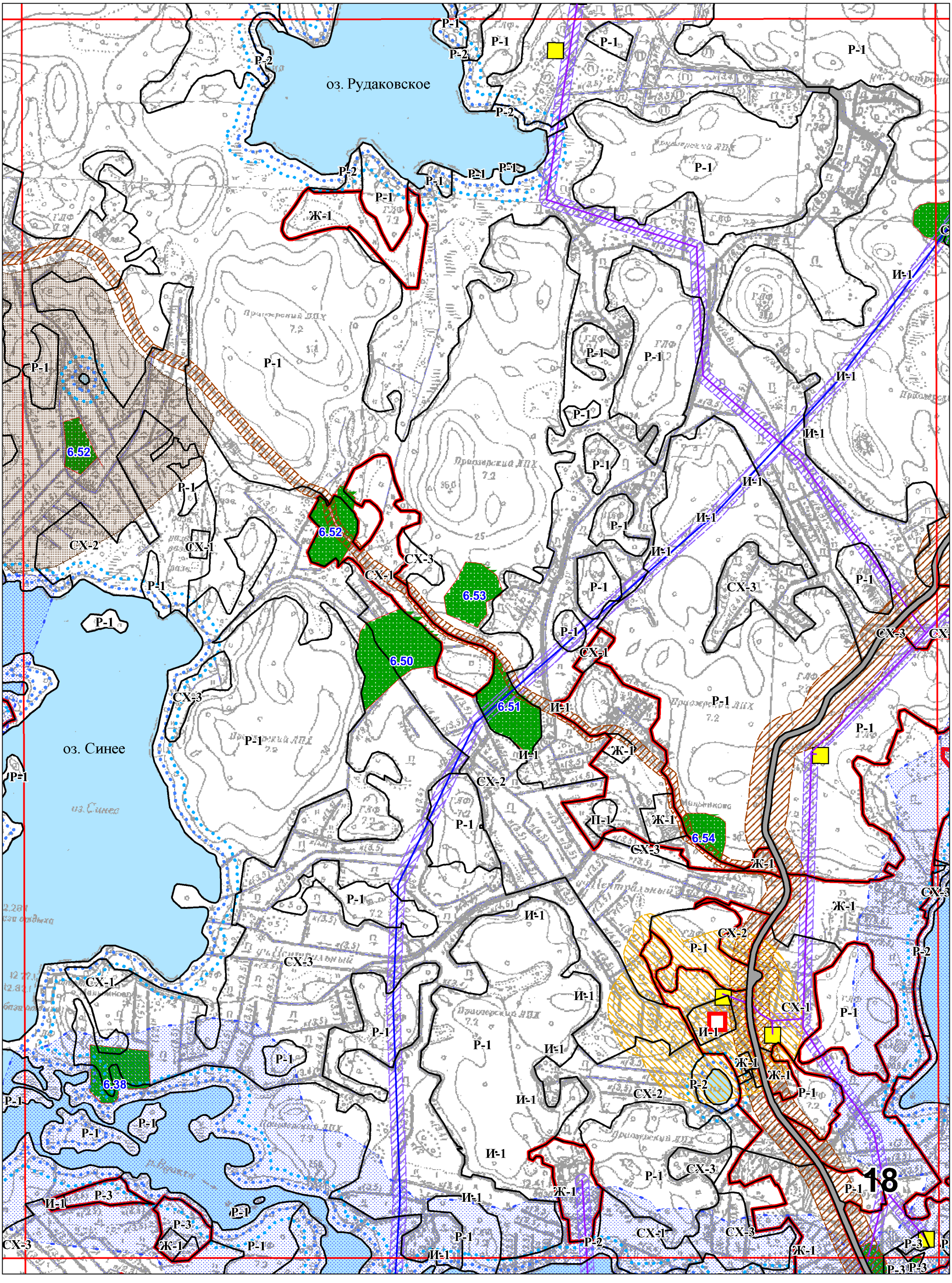
13

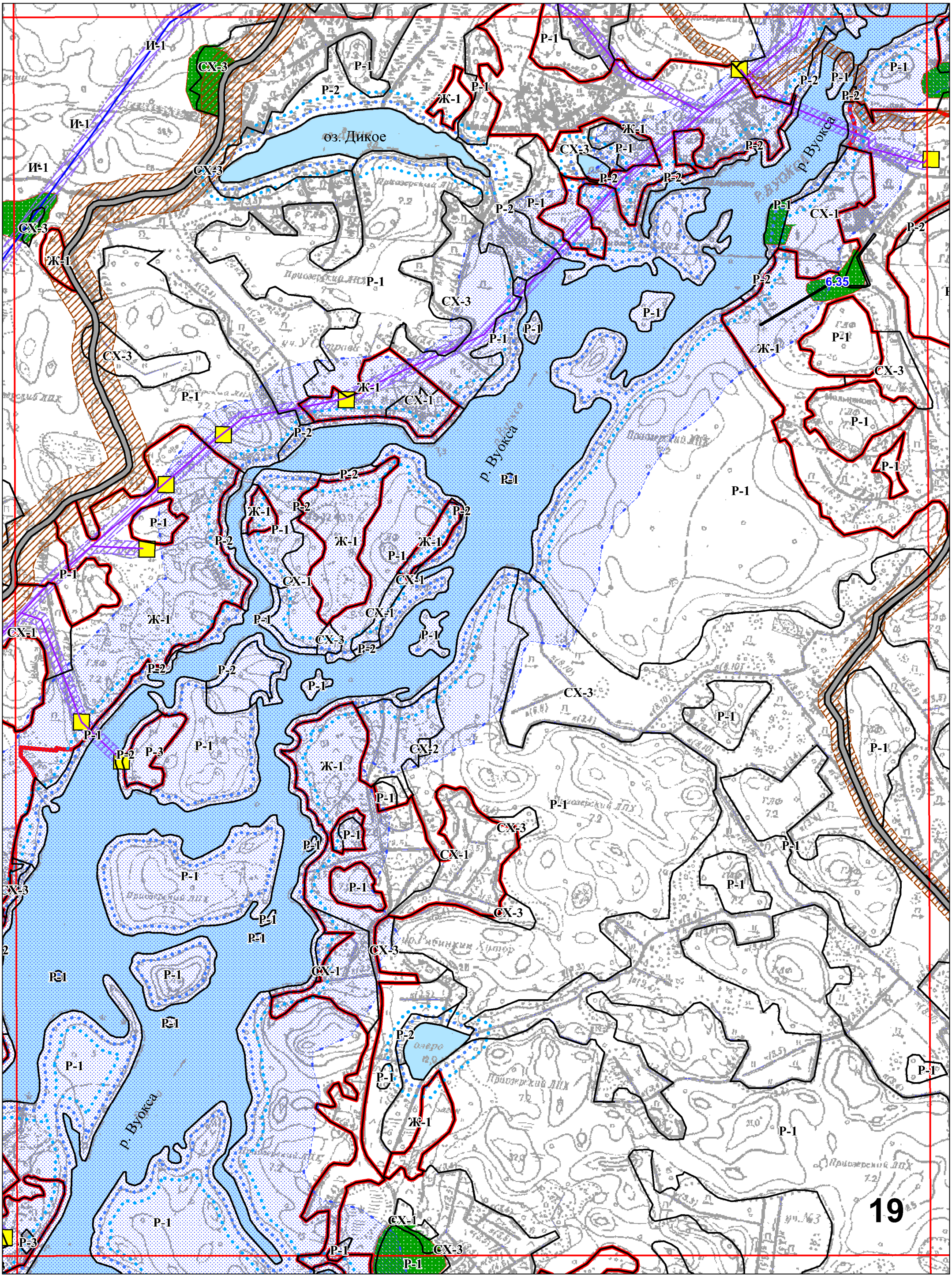

о.Голубиный
15
P-1
P-1
P-1
14

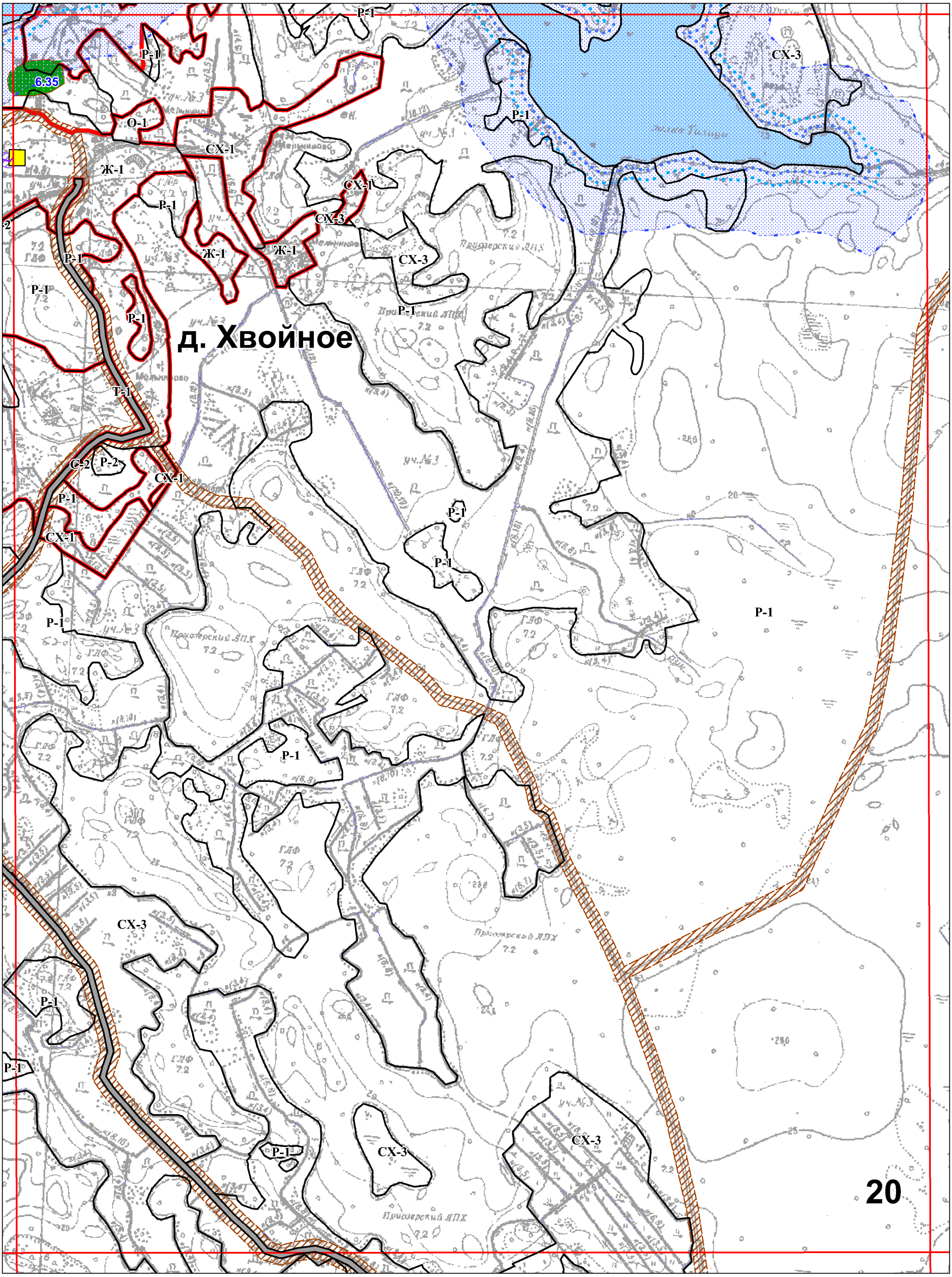

P-1
P-1
P-1
15

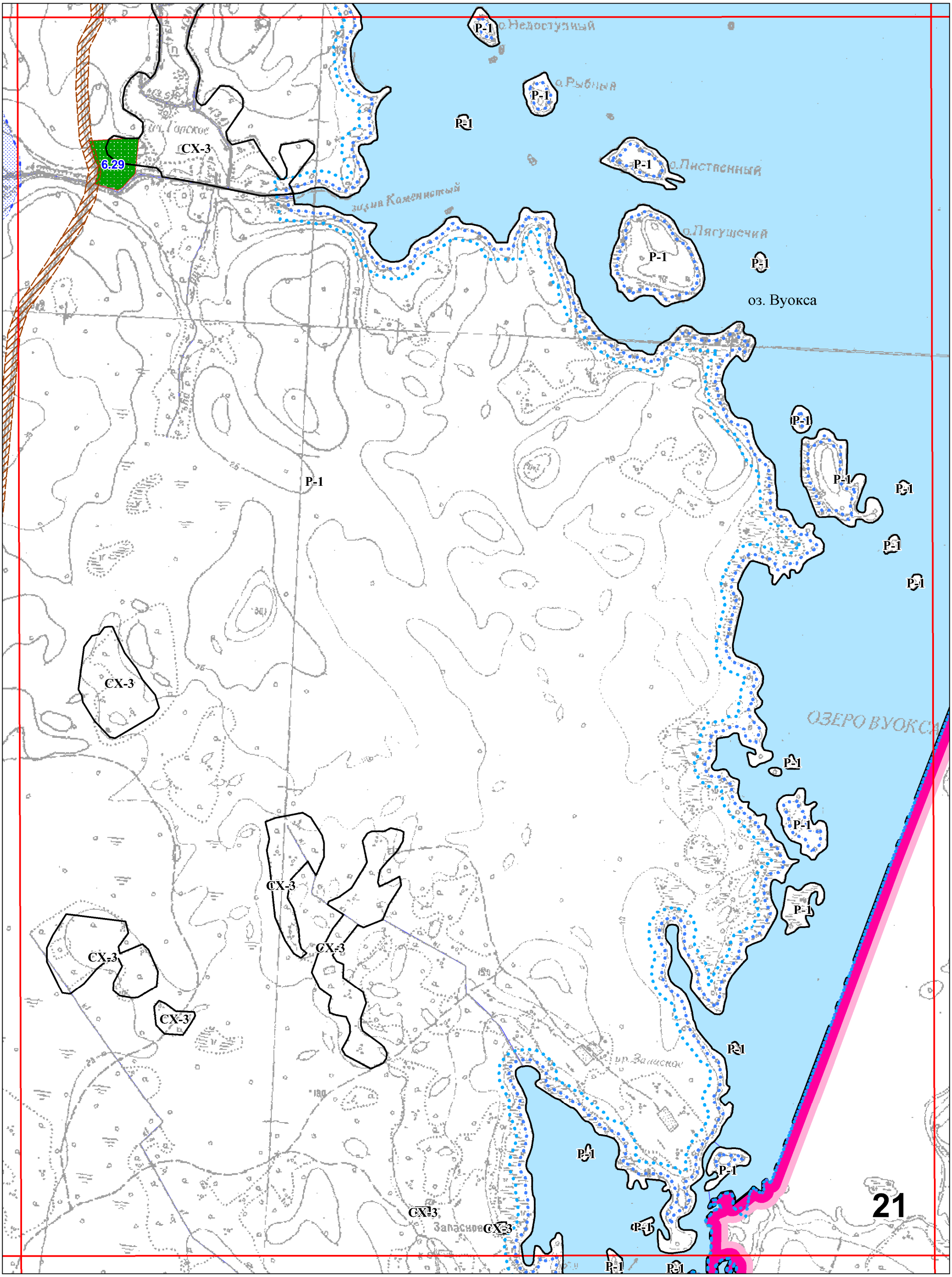

P-1
P-1
P-1
T-1
P-1
P-1
CX-3
16

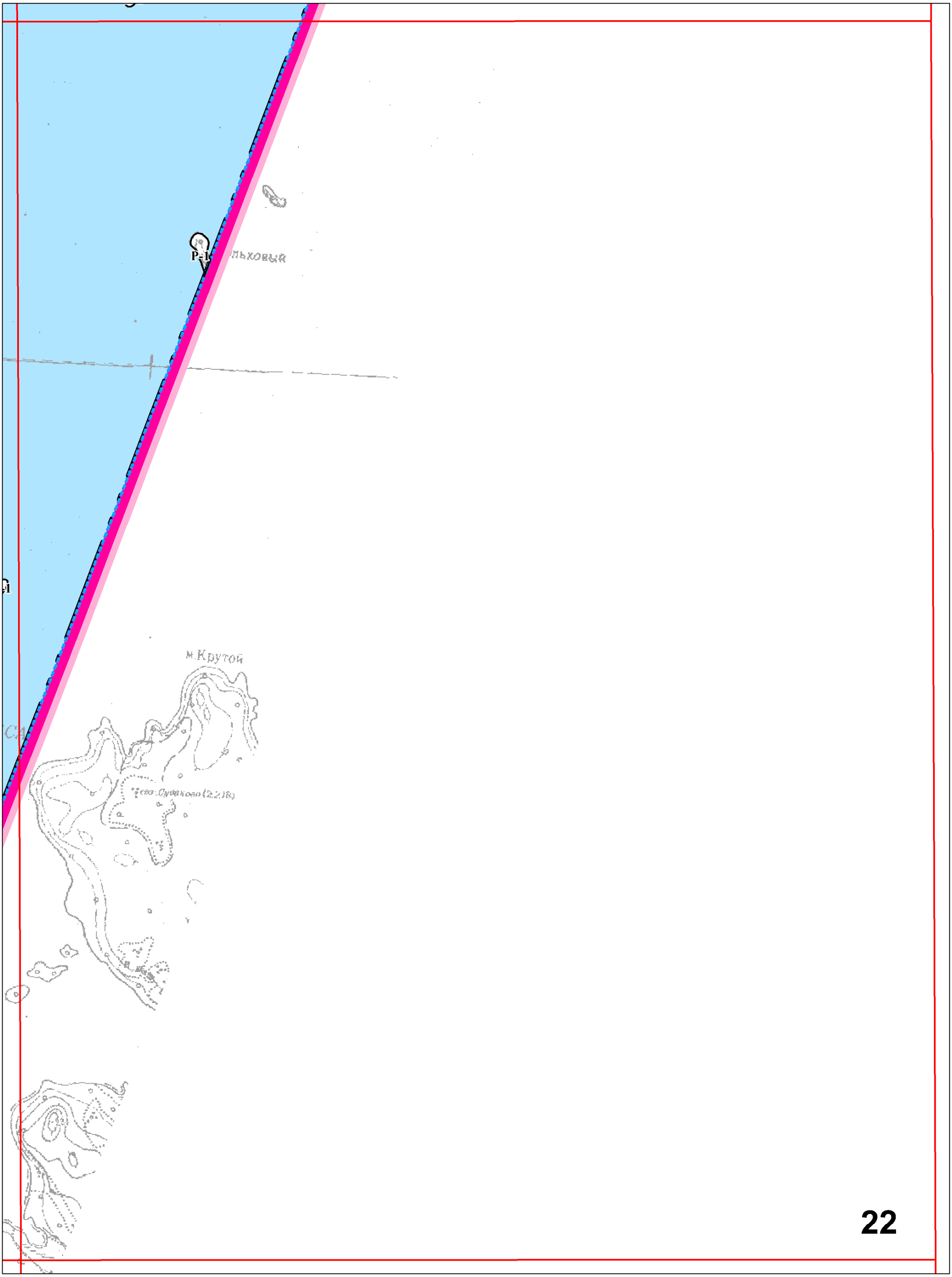

6.48
СХ-3
Р-1
оз. Любимовское
р. Вуокса
Ж-1
СХ-2
Р-2
Р-3
СХ-1
п. Студёное
6.56
О-1
17
Т-1


оз. Рудаковское
оз. Синее
Р-1
Р-2
Ж-1
6.52
6.53
6.50
6.51
6.54
6.38
СХ-1
СХ-2
СХ-3
И-1
П-1
Р-3
18

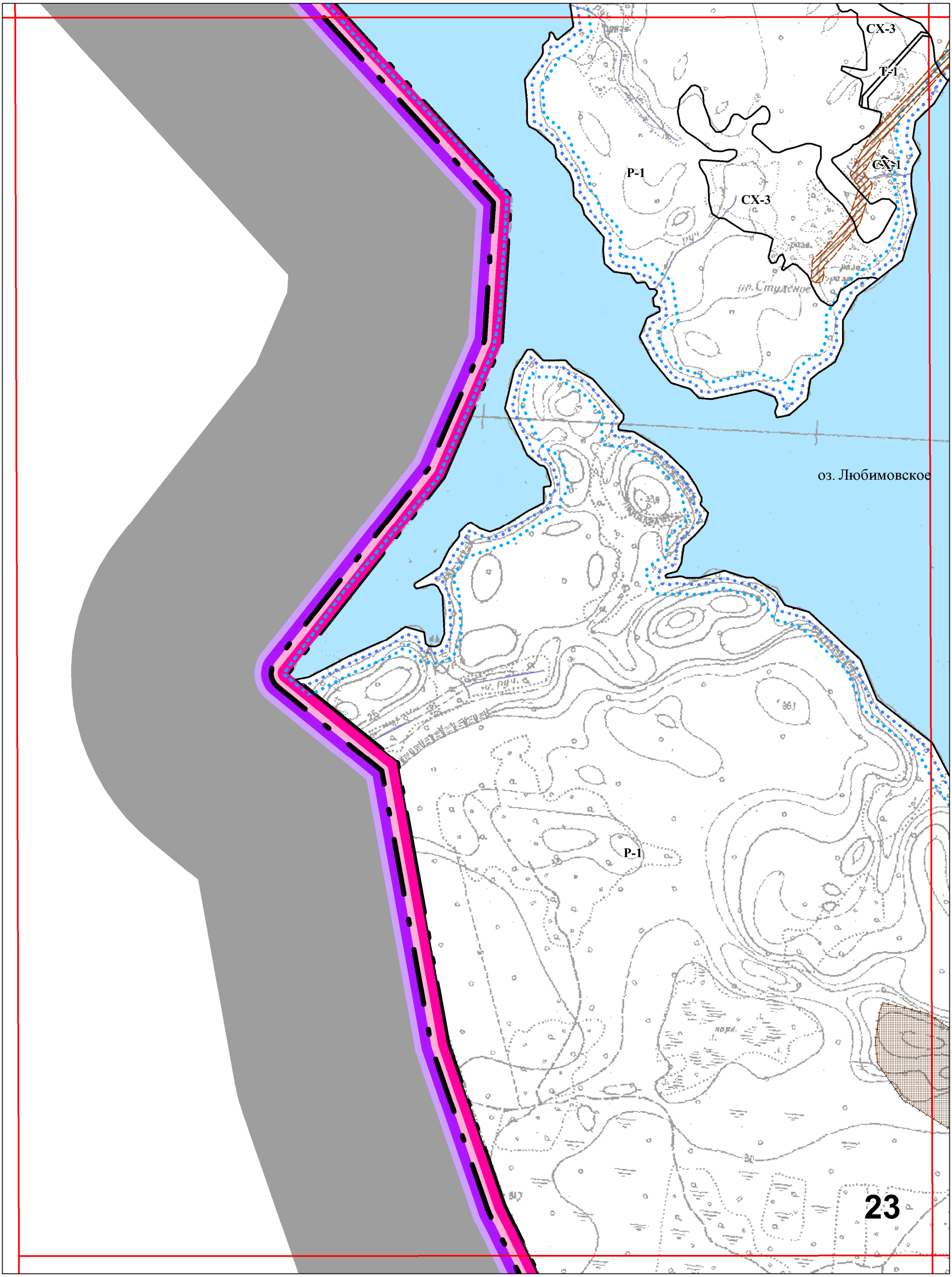

оз. Дикое
р. Вуокса
р. Вуокса
р. Вуокса
6.35
19
И-1
СХ-3
Ж-1
Р-1
Р-2
СХ-1
Р-3

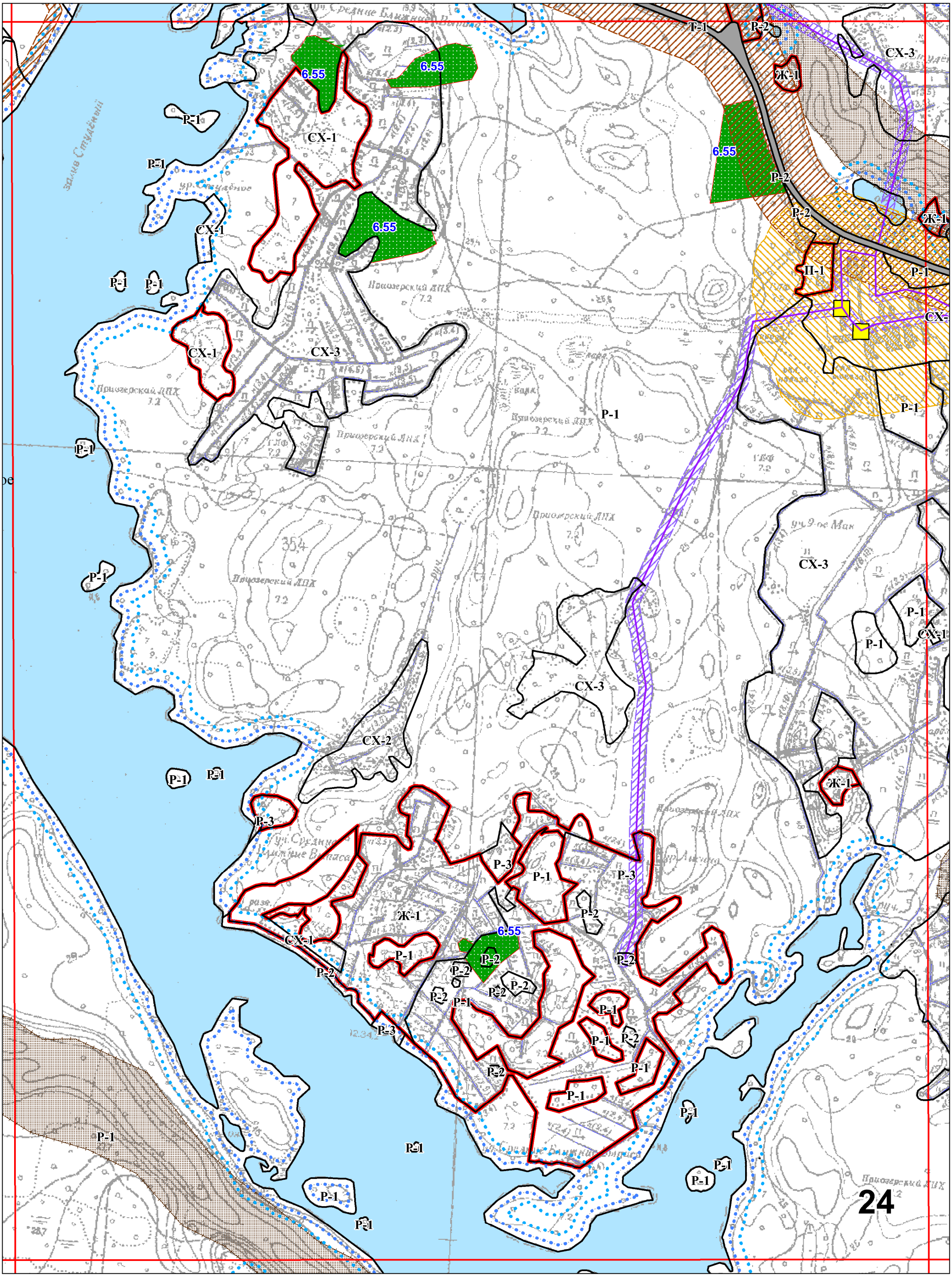

д. Хвойное
Р-1
СХ-3
6.35
О-1
СХ-1
Ж-1
Р-2
Т-1
С-2
20

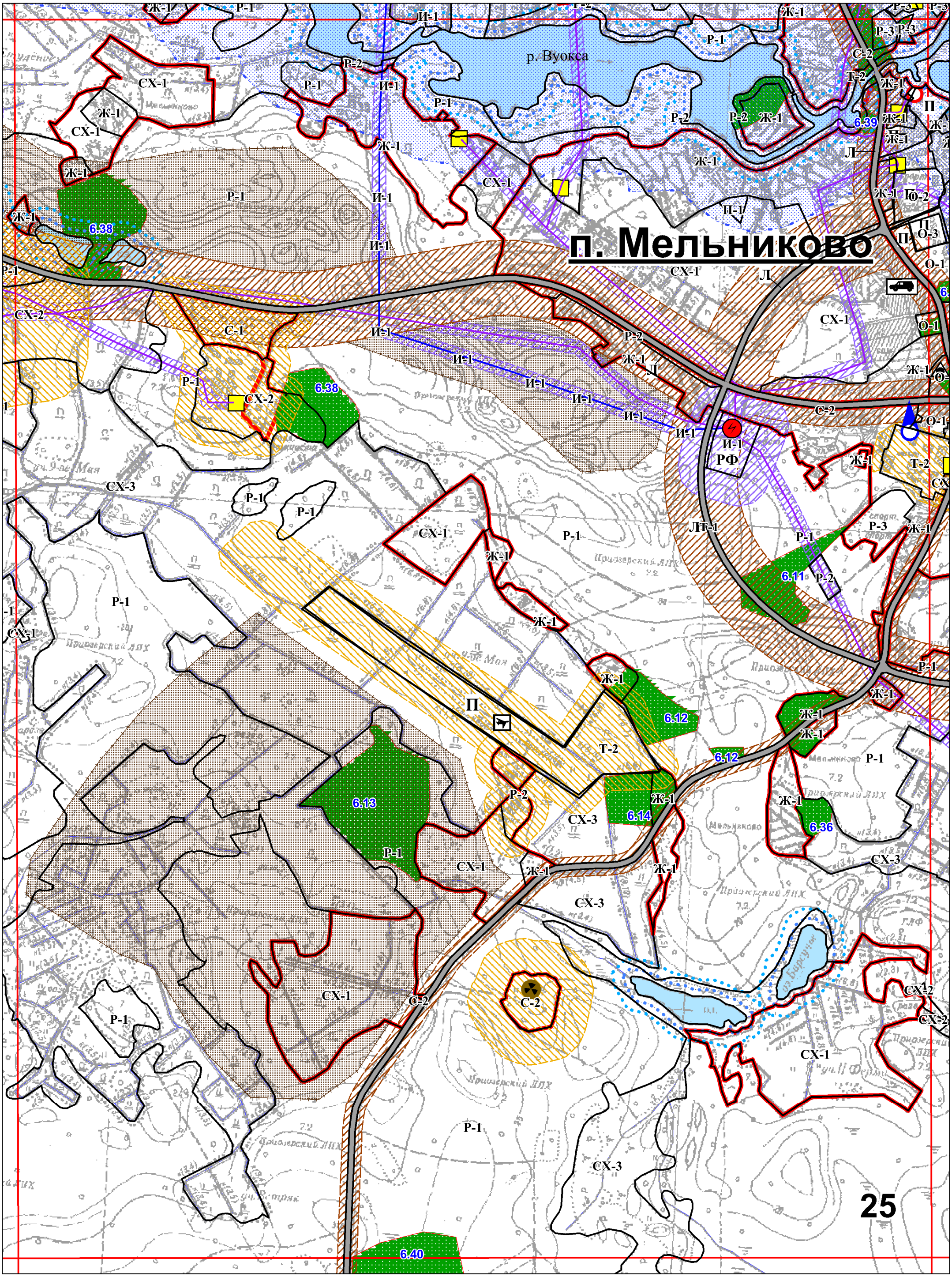

Р-1
о.Недоступный
о.Рыбный
о.Пистенный
о.Лягушечий
оз. Вуокса
ОЗЕРО ВУОКСА
СХ-3
6.29
Запасное

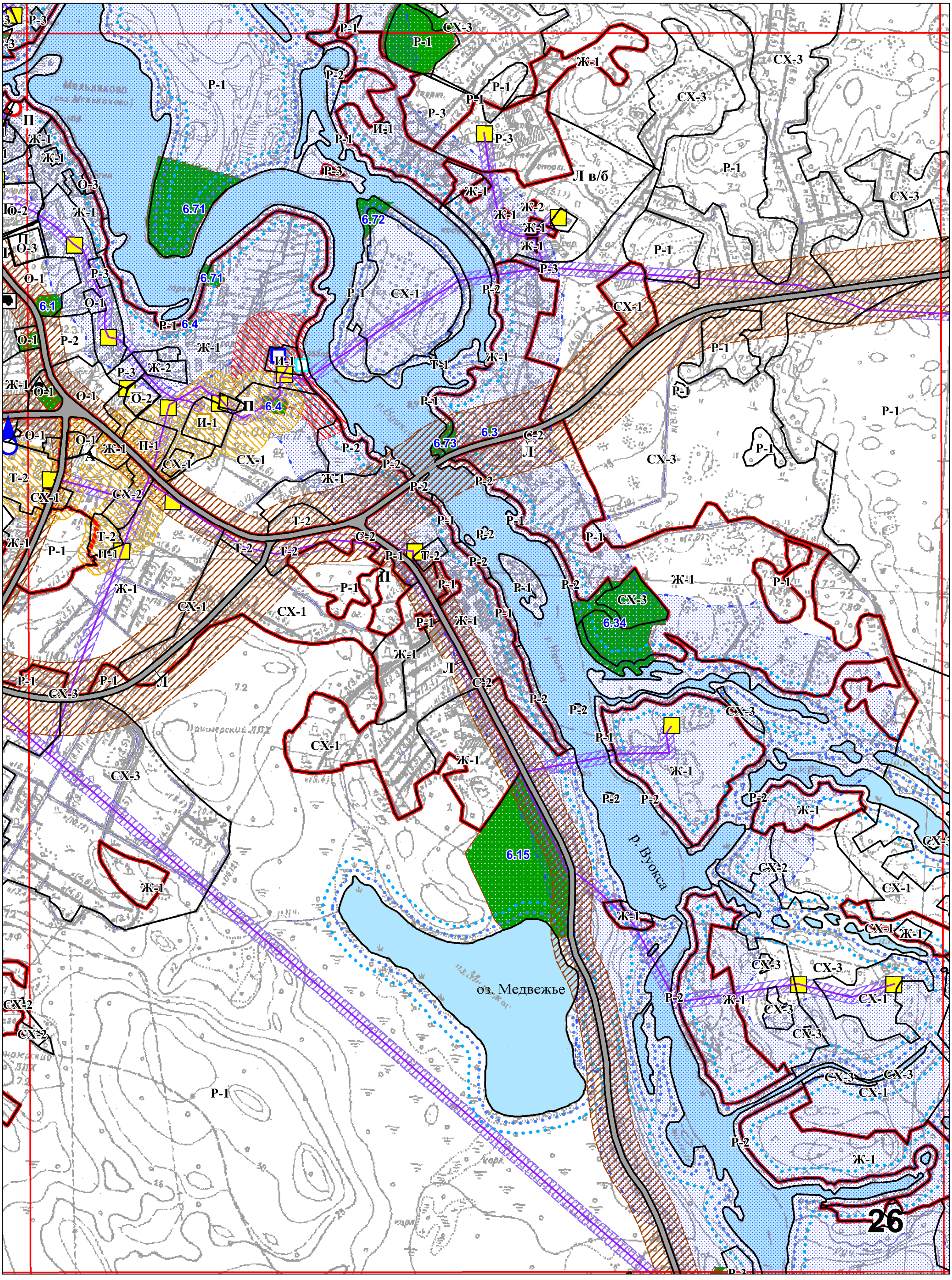


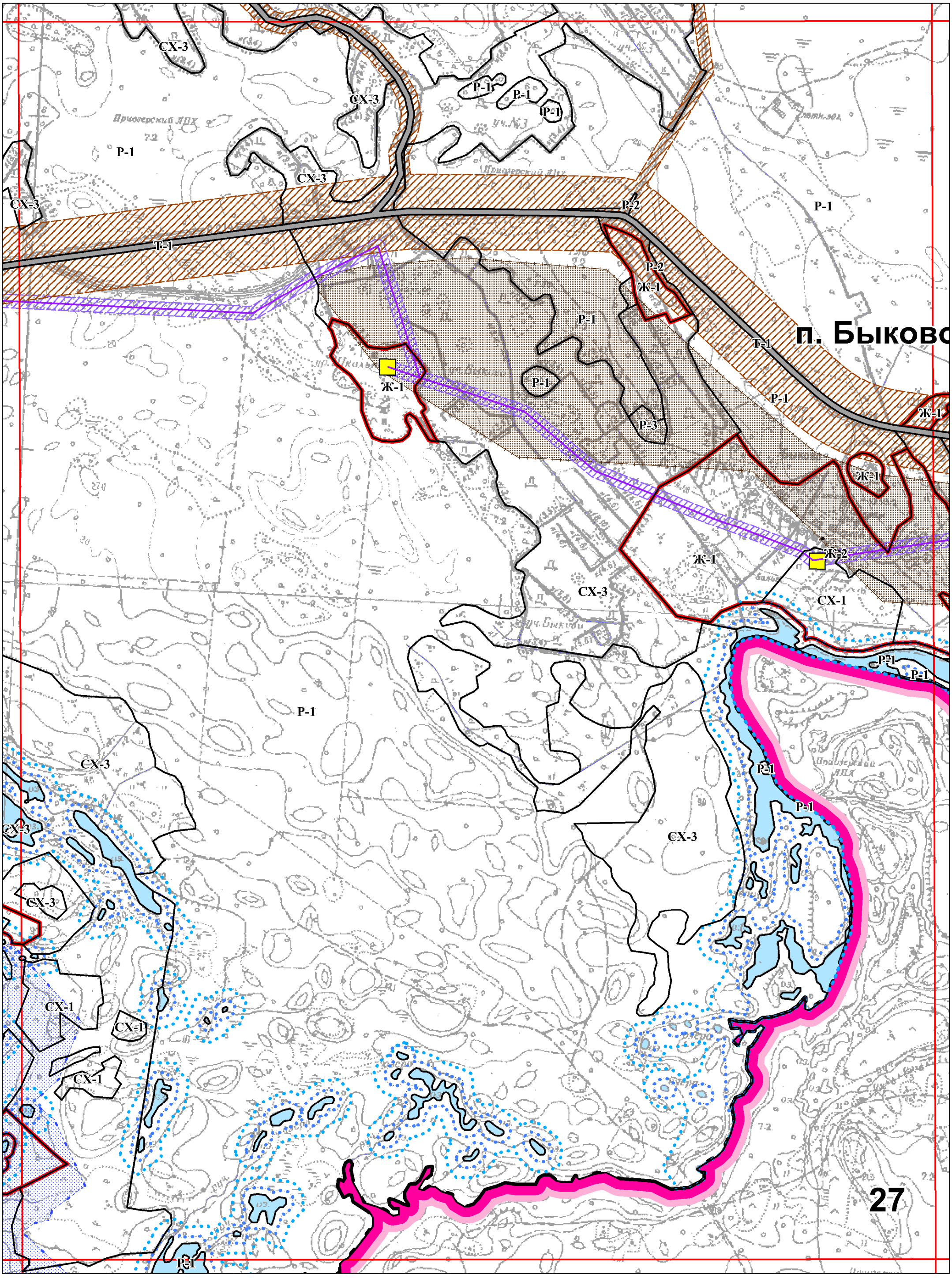
22

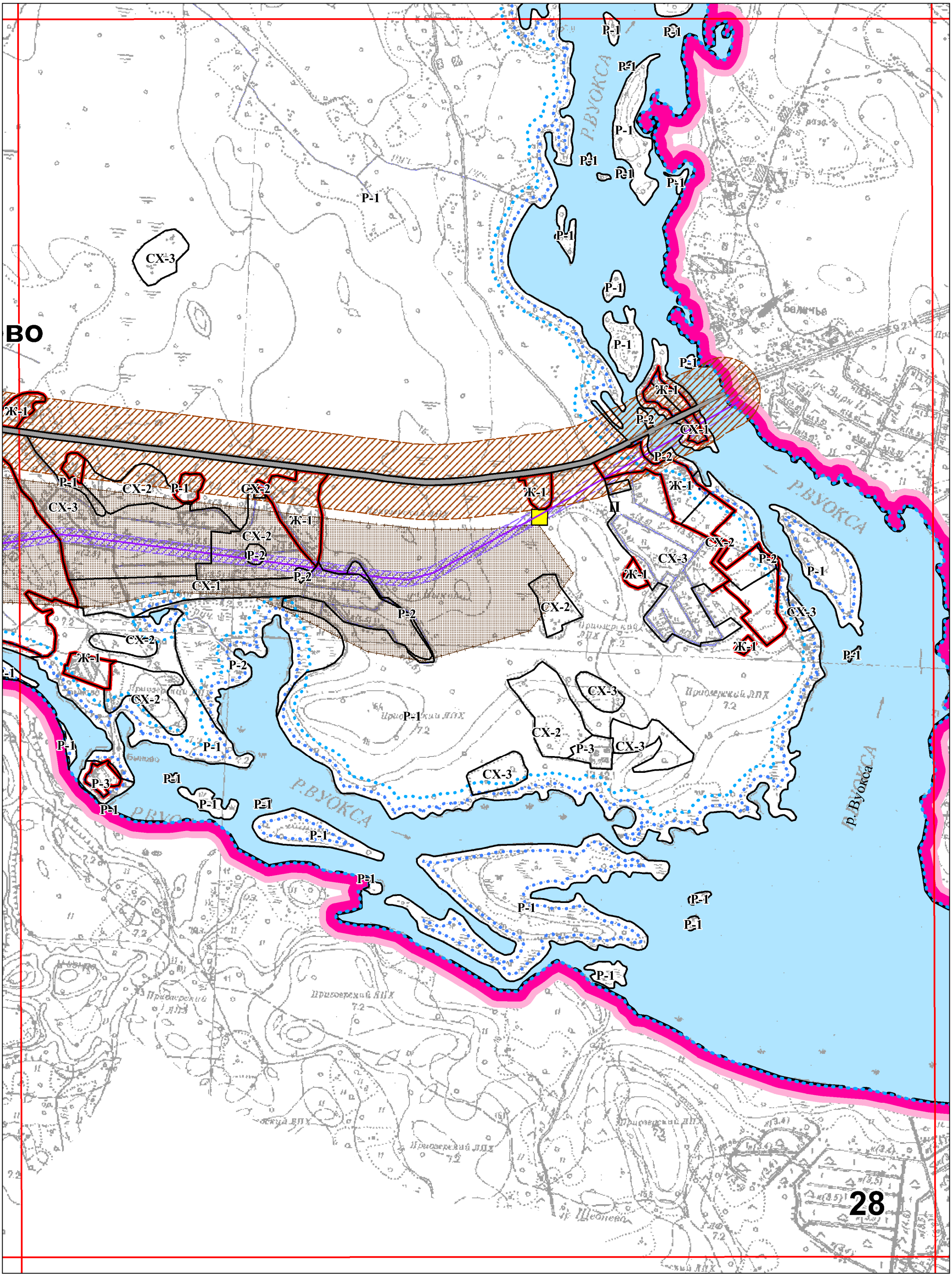

СХ-3
Т-1
Р-1
СХ-1
СХ-3
оз. Любимовское
Р-1
23

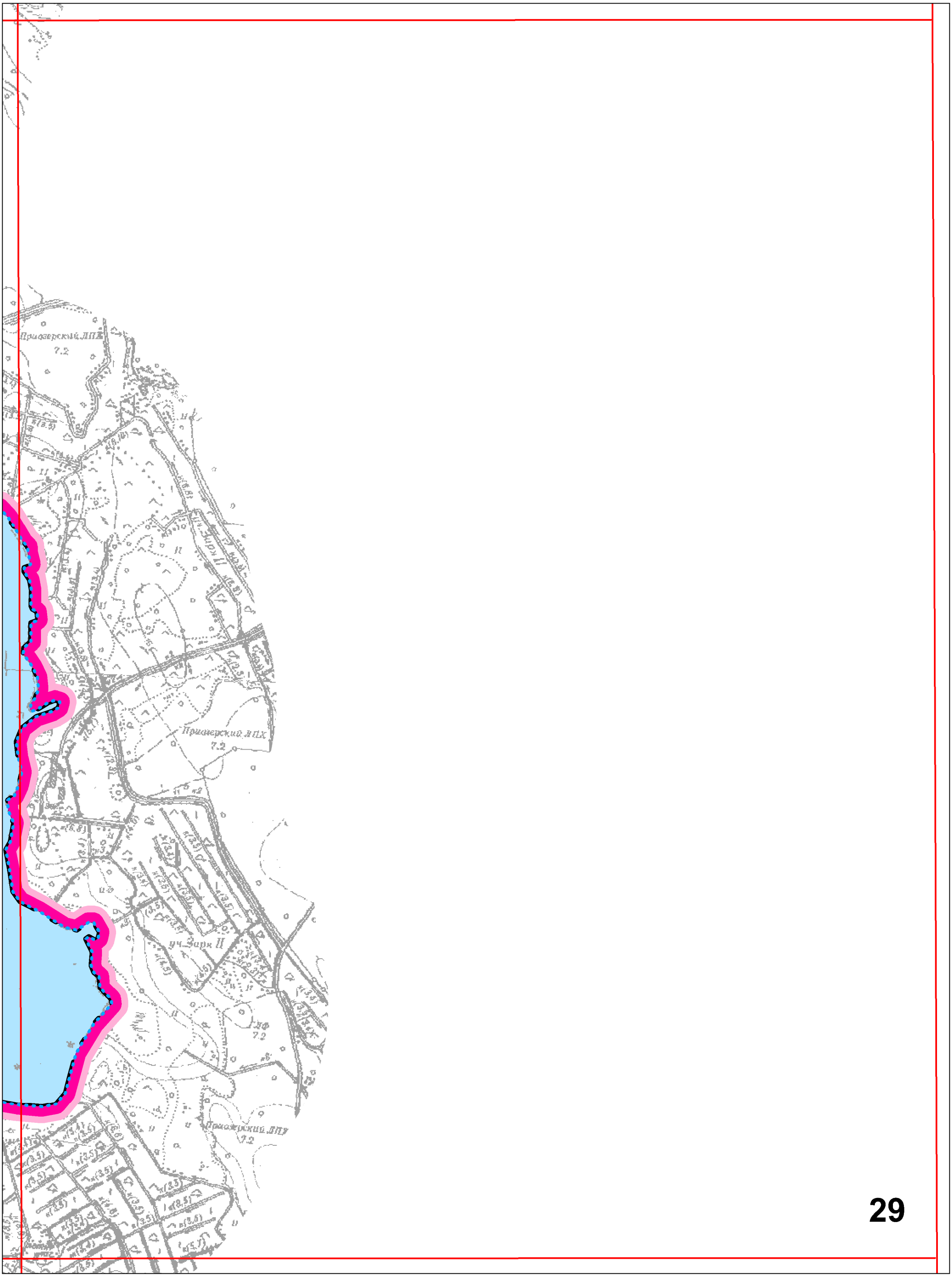

Т-1
Р-2
СХ-3
Ж-1
6.55
6.55
6.55
6.55
Р-1
СХ-1
Р-1
Р-2
Р-2
Ж-1
СХ-1
П-1
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-
СХ-1
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
Р-1
СХ-1
СХ-3
Р-1
СХ-1
Ж-1
Р-1
Р-3
Р-1
Р-3
Ж-1
6.55
СХ-1
Р-2
Р-1
Р-2
Р-2
Р-2
Р-2
Р-2
Р-3
Р-1
Р-1
Р-2
Р-1
Р-1
Р-2
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
24

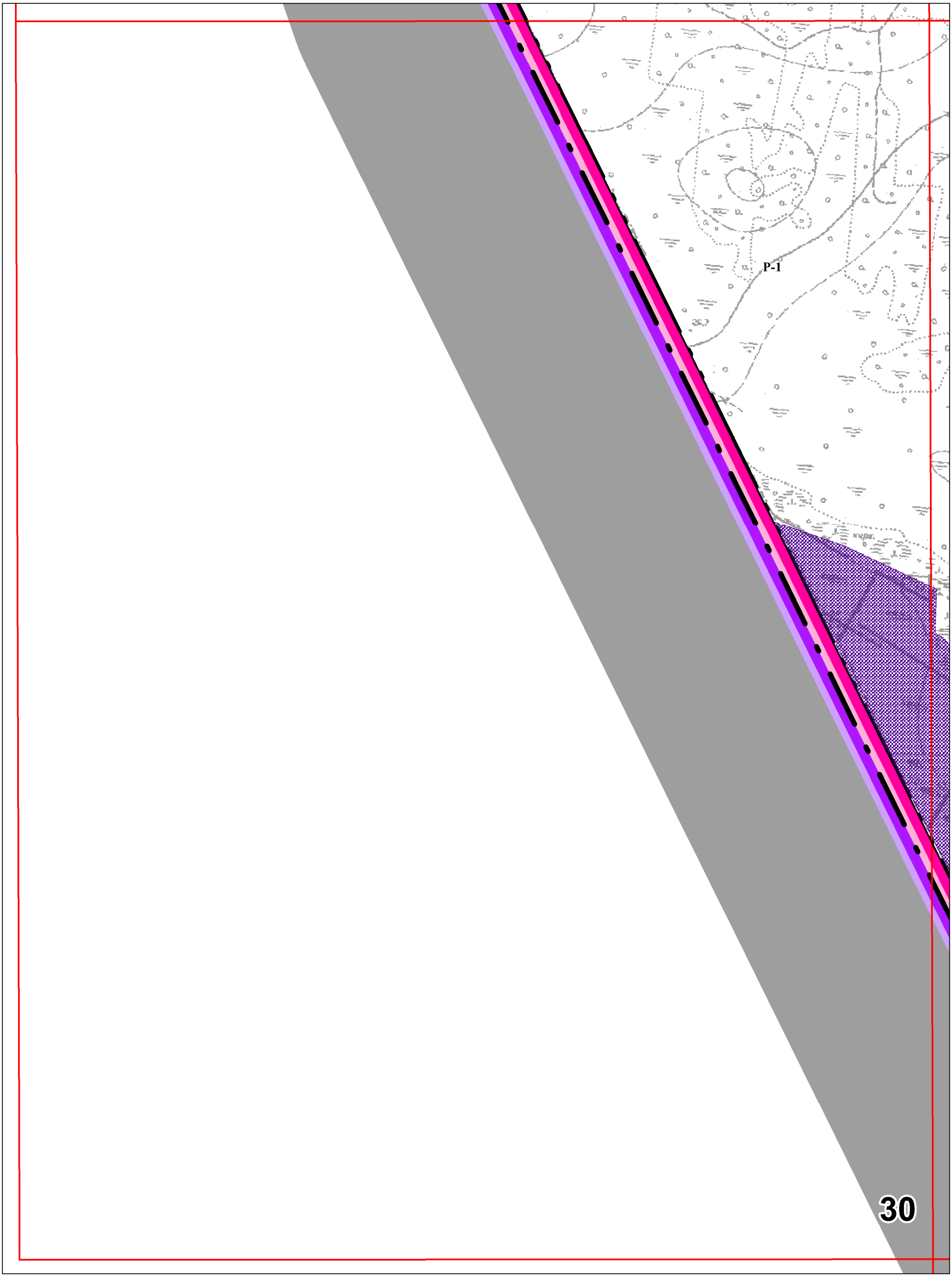

п. Мельниково
р. Вуокса
Ж-1
Р-1
Р-2
Р-3
И-1
СХ-1
СХ-2
СХ-3
С-1
С-2
Т-2
П
П-1
Л
Л-1
О-1
О-2
О-3
Г
РФ
6.38
6.39
6.11
6.12
6.13
6.14
6.36
6.40
25

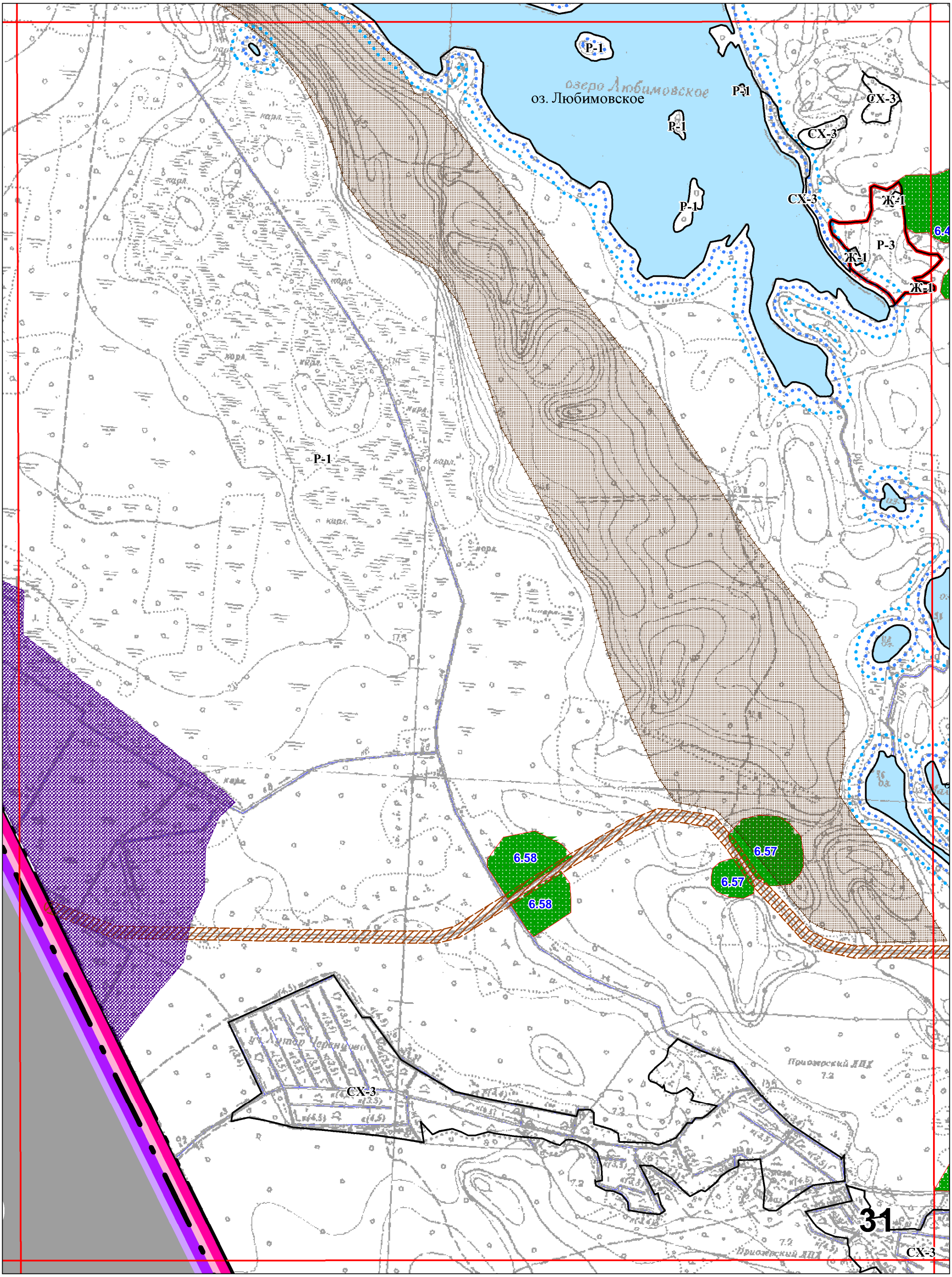

оз. Медвежье
р. Вуокса
Р-1
Р-2
Р-3
СХ-1
СХ-2
СХ-3
Ж-1
Ж-2
О-1
О-2
О-3
П
П-1
И-1
Т-1
Т-2
С-2
Л
Л в/б
6.1
6.3
6.4
6.71
6.72
6.73
6.34
6.15
26

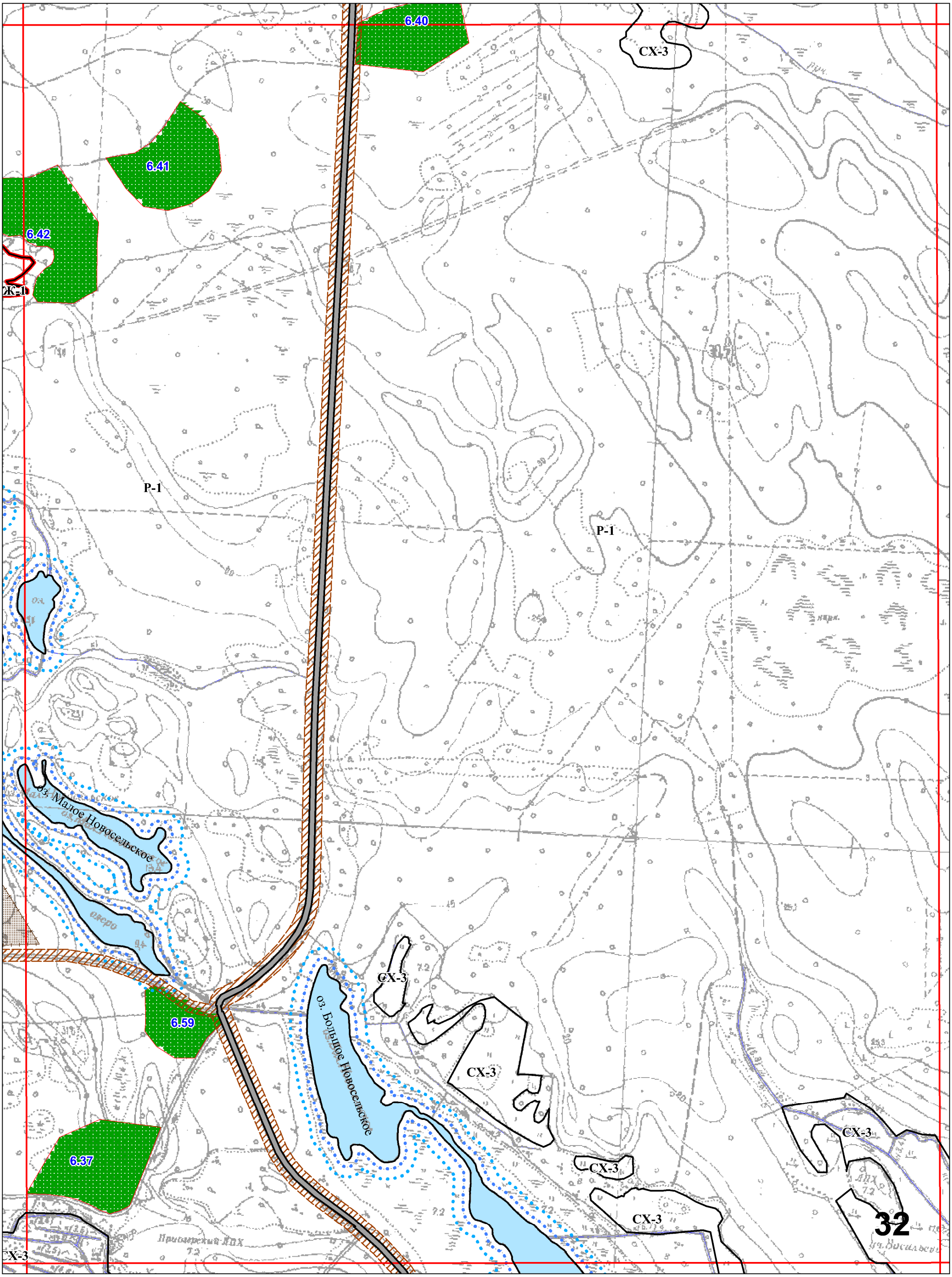

СХ-3
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
Р-1
СХ-3
Т-1
Р-2
Р-1
Р-2
Ж-1
Т-1
п. Быково
Р-1
Ж-1
Р-1
Р-3
Ж-1
Ж-1
Ж-2
Ж-1
СХ-3
СХ-1
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
СХ-3
СХ-3
СХ-1
СХ-1
СХ-1
Р-1
27

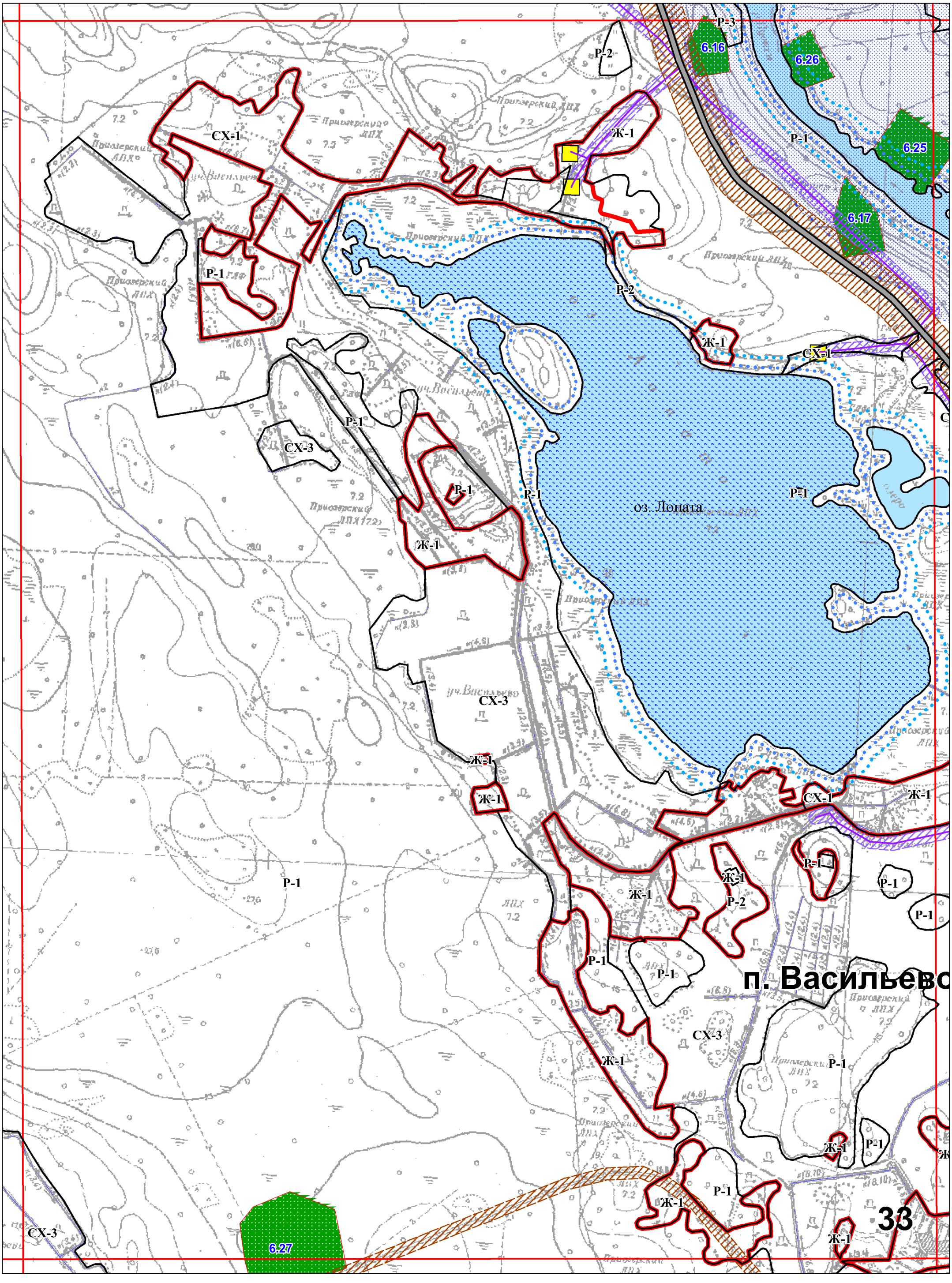

Р-1
Ж-1
СХ-1
СХ-2
СХ-3
Р-2
Р-3
р.Вуокса
28

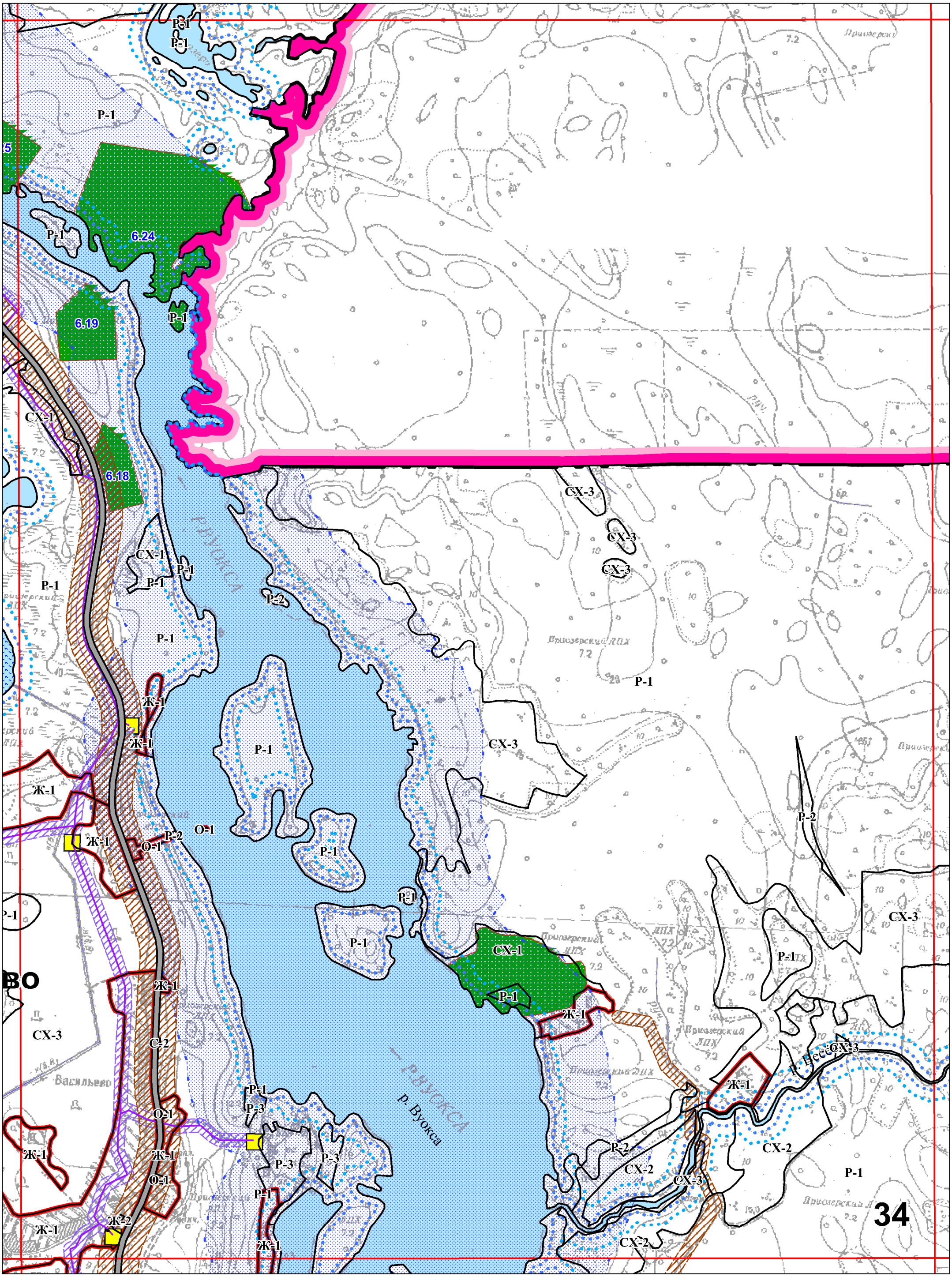

Приозерский ДПК
7.2
уч. Заря II
29

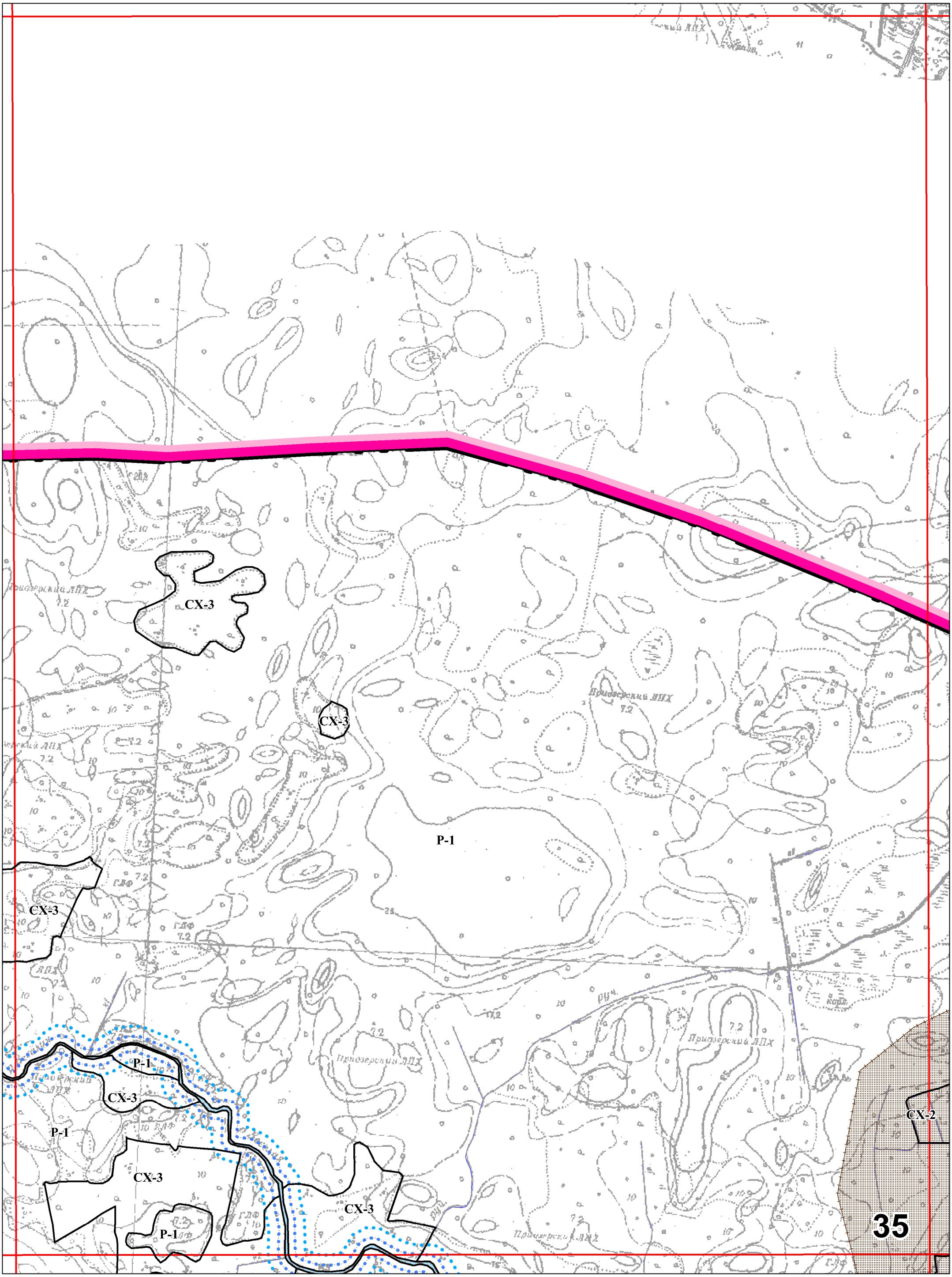

P-1
30

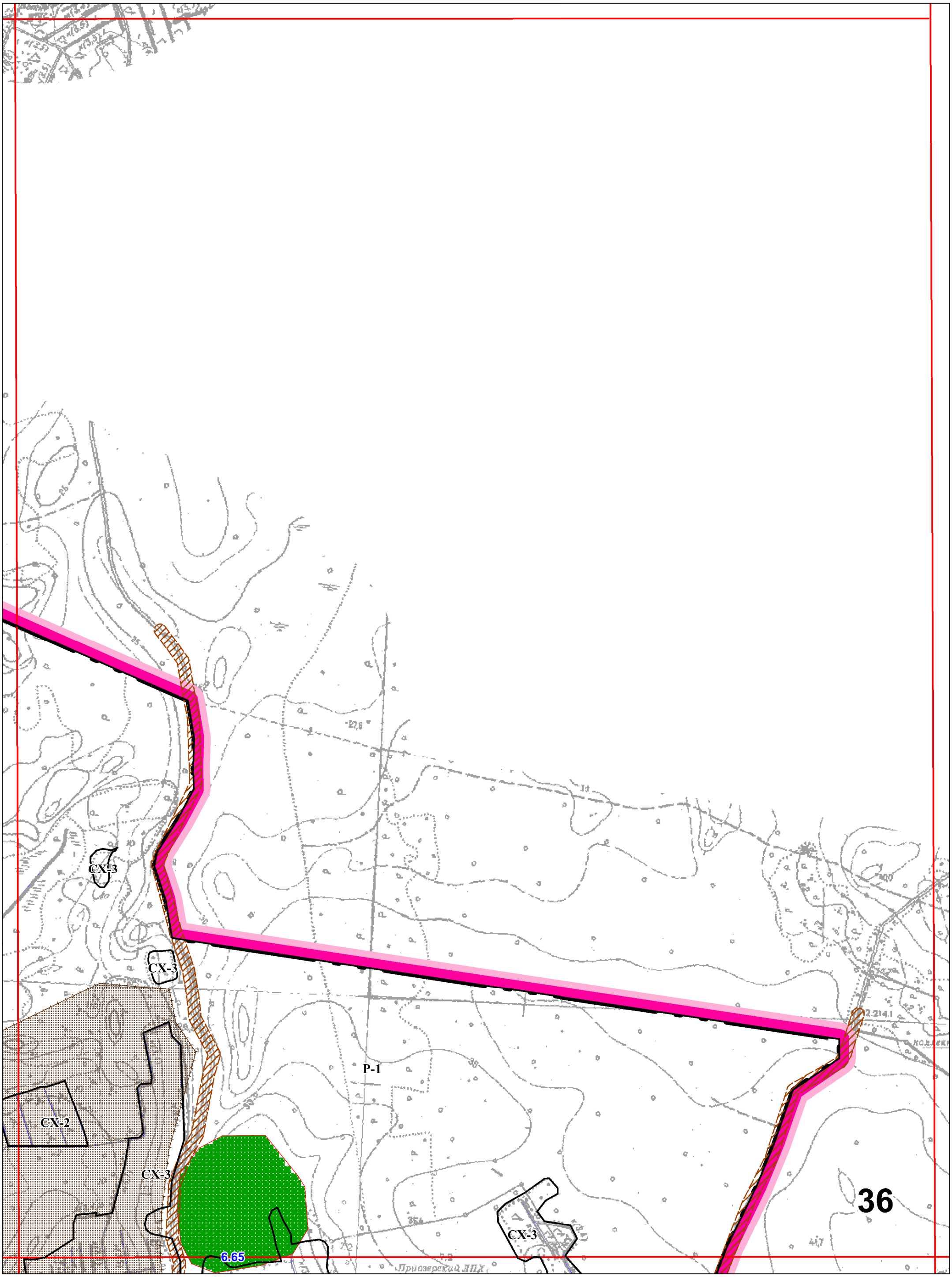

Р-1
озеро Любимовское
оз. Любимовское
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
СХ-3
СХ-3
Ж-1
6.4
Р-3
Ж-1
Ж-1
Р-1
6.58
6.58
6.57
6.57
СХ-3
Приозерский ЛПХ
7.2
31
СХ-3
Приозерский ЛПХ

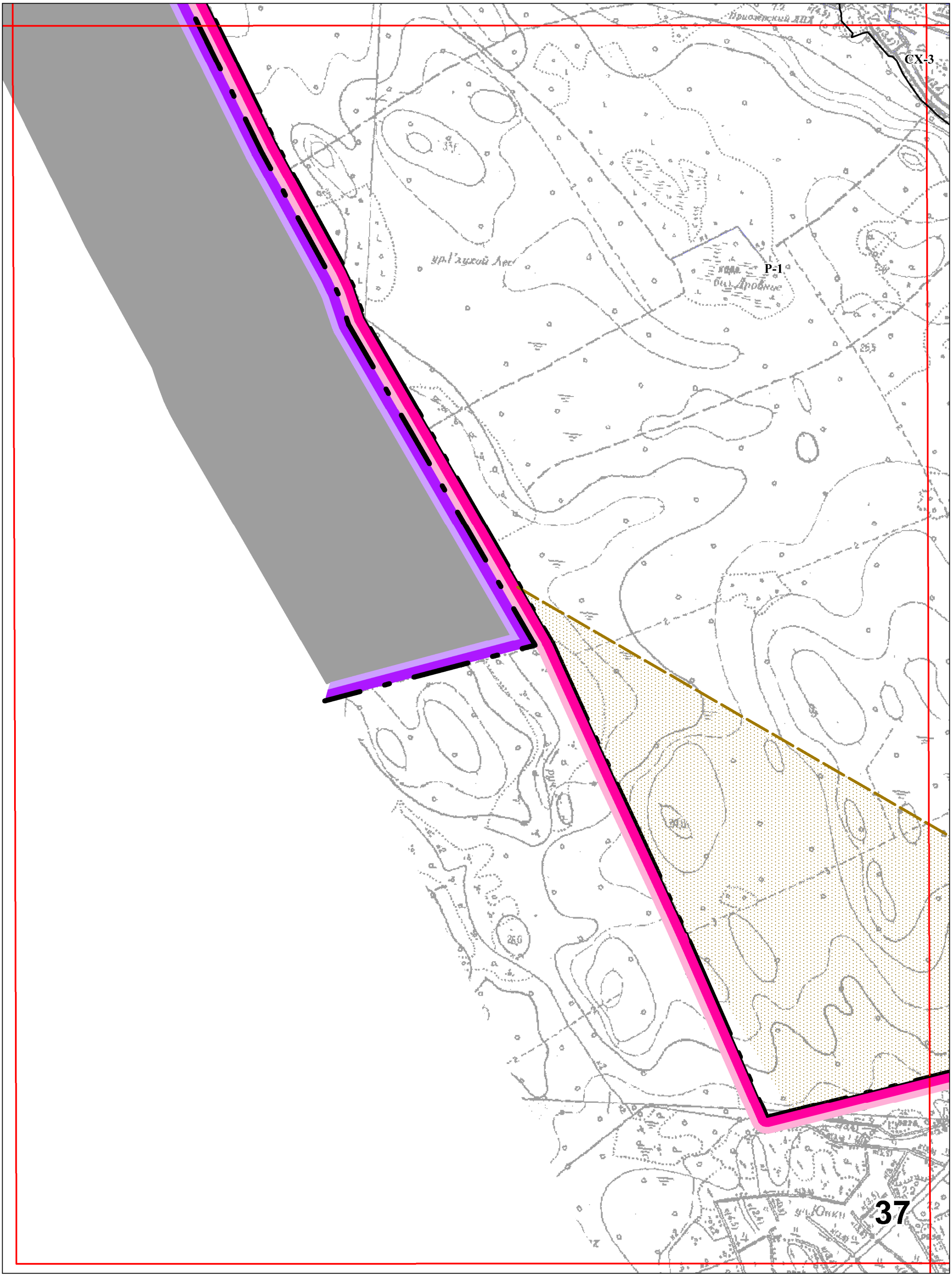

6.40
6.41
6.42
СХ-3
Р-1
Р-1
оз. Малое Новоселькое
оз. Большое Новоселькое
6.59
6.37
СХ-3
СХ-3
СХ-3
СХ-3
СХ-3
32

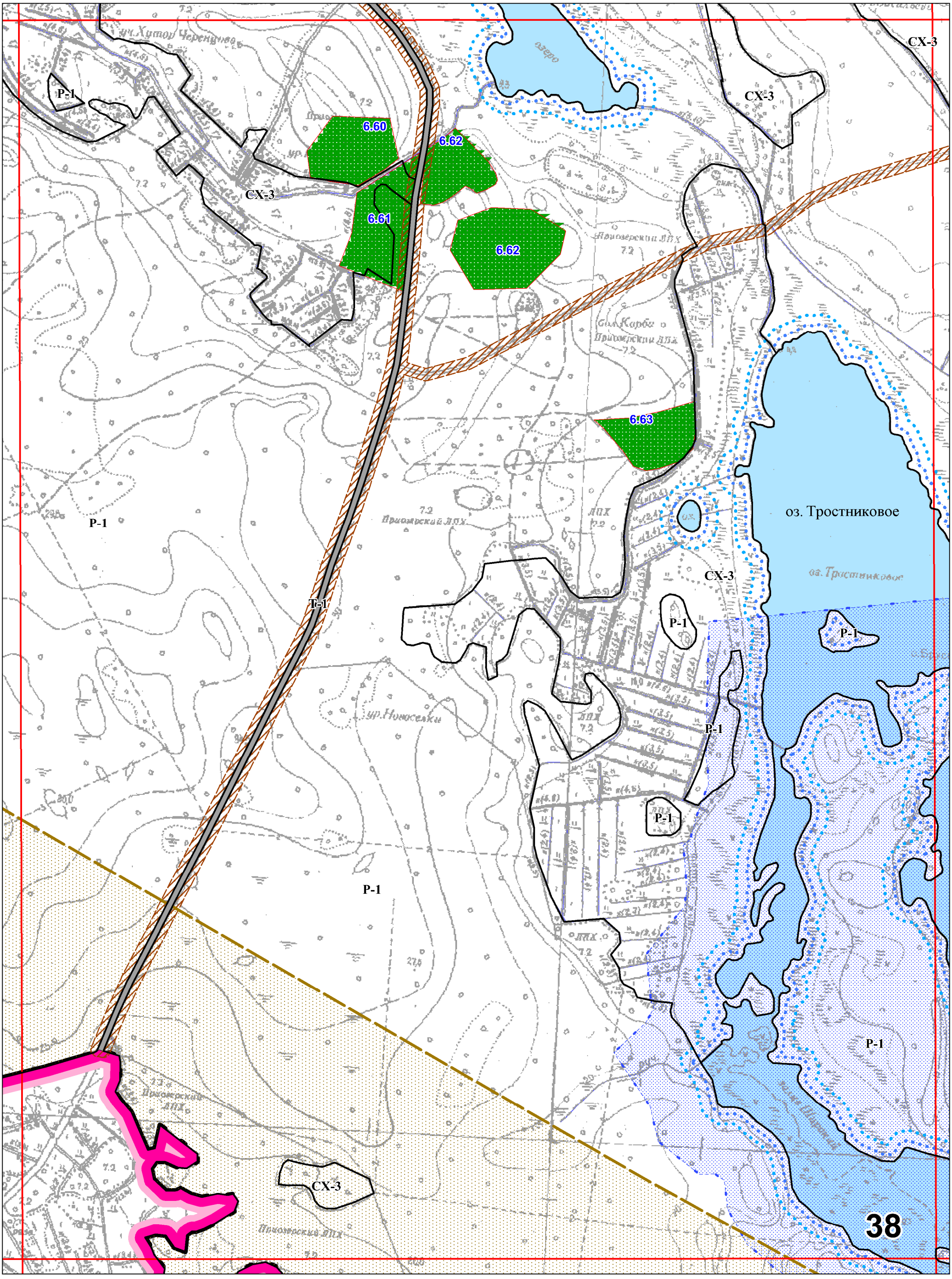

Р-3
6.16
Р-2
6.26
СХ-1
Ж-1
Р-1
6.25
6.17
Р-2
Ж-1
СХ-1
Р-1
Р-1
Р-1
оз. Лопата
Ж-1
СХ-3
Ж-1
Ж-1
СХ-1
Ж-1
Р-1
Ж-1
Р-2
Р-1
Р-1
Р-1
п. Васильево
СХ-3
Ж-1
Р-1
Ж-1
Р-1
Ж-1
33
СХ-3
6.27

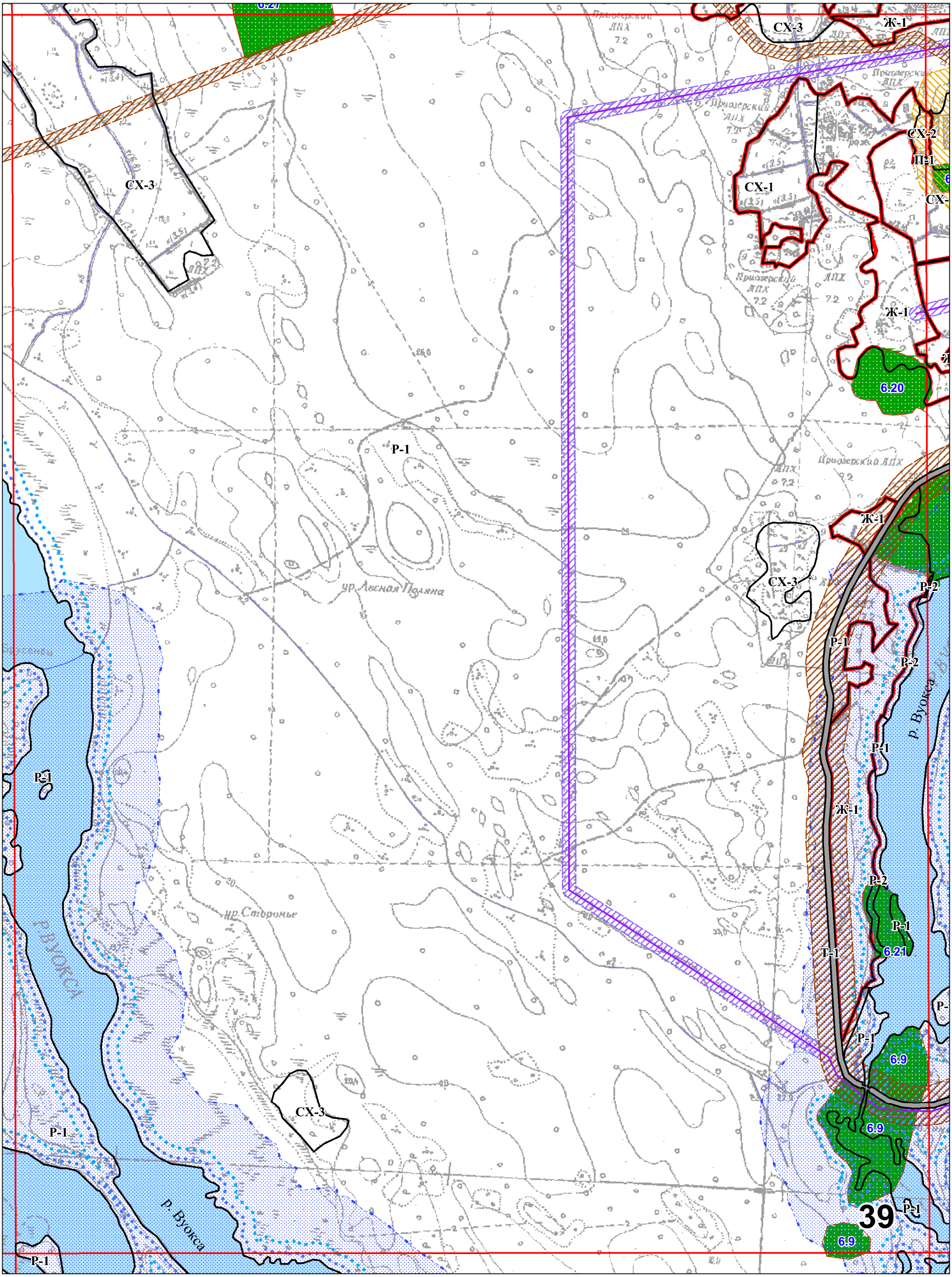

Р-1
Р-1
Р-1
6.24
Р-1
6.19
Р-1
СХ-1
6.18
СХ-1
Р-1
Р-1
Р-2
Р-1
Ж-1
Ж-1
Ж-1
Р-1
Ж-1
О-1
Ж-1
Р-2
О-1
О-1
Р-1
Р-1
Р-1
Ж-1
Ж-1
С-2
О-1
Ж-1
О-1
Ж-1
Р-1
Р-3
Р-3
Р-3
Р-1
Ж-2
Ж-1
р. Вуокса
р. Вуокса
СХ-3
СХ-3
СХ-3
Р-1
СХ-3
Р-2
СХ-1
Р-1
Ж-1
СХ-3
Р-1
СХ-3
Ж-1
СХ-2
СХ-3
СХ-2
Р-2
СХ-2
Р-1
СХ-2
34

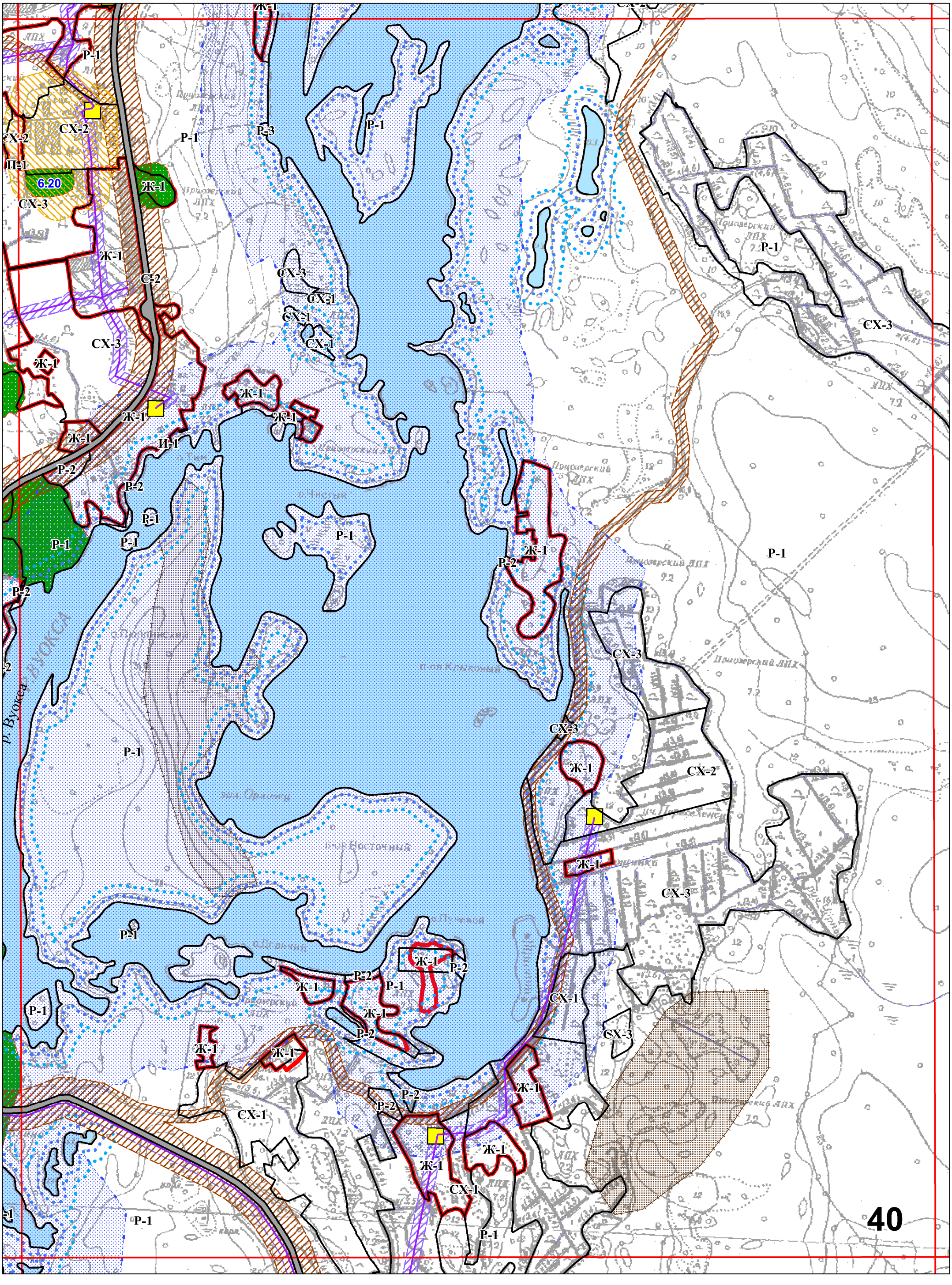

СХ-3
СХ-3
Р-1
СХ-3
Р-1
СХ-3
Р-1
СХ-3
СХ-2
35

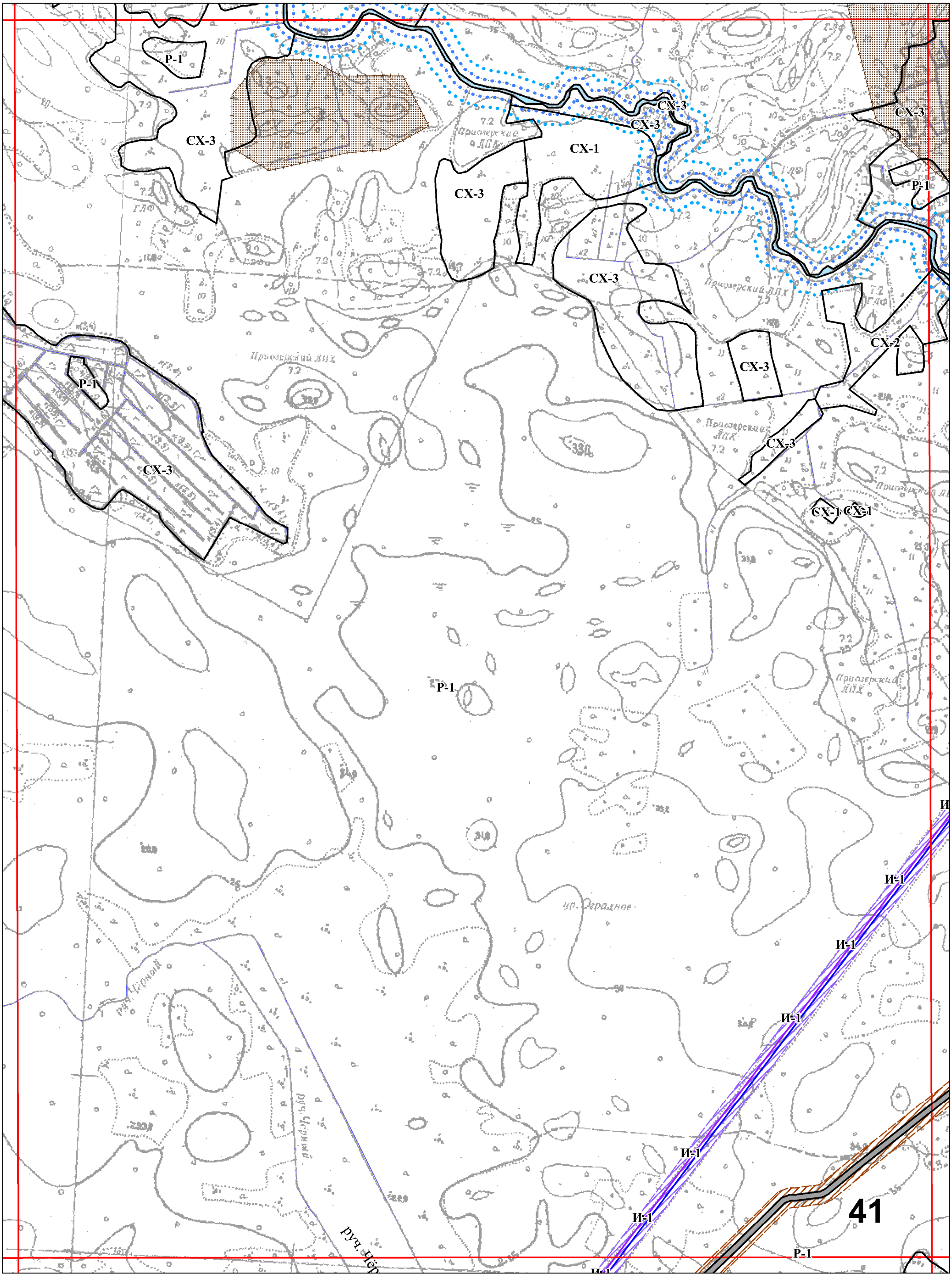

СХ-3
СХ-3
СХ-3
СХ-2
СХ-3
СХ-3
Р-1
6.65
36

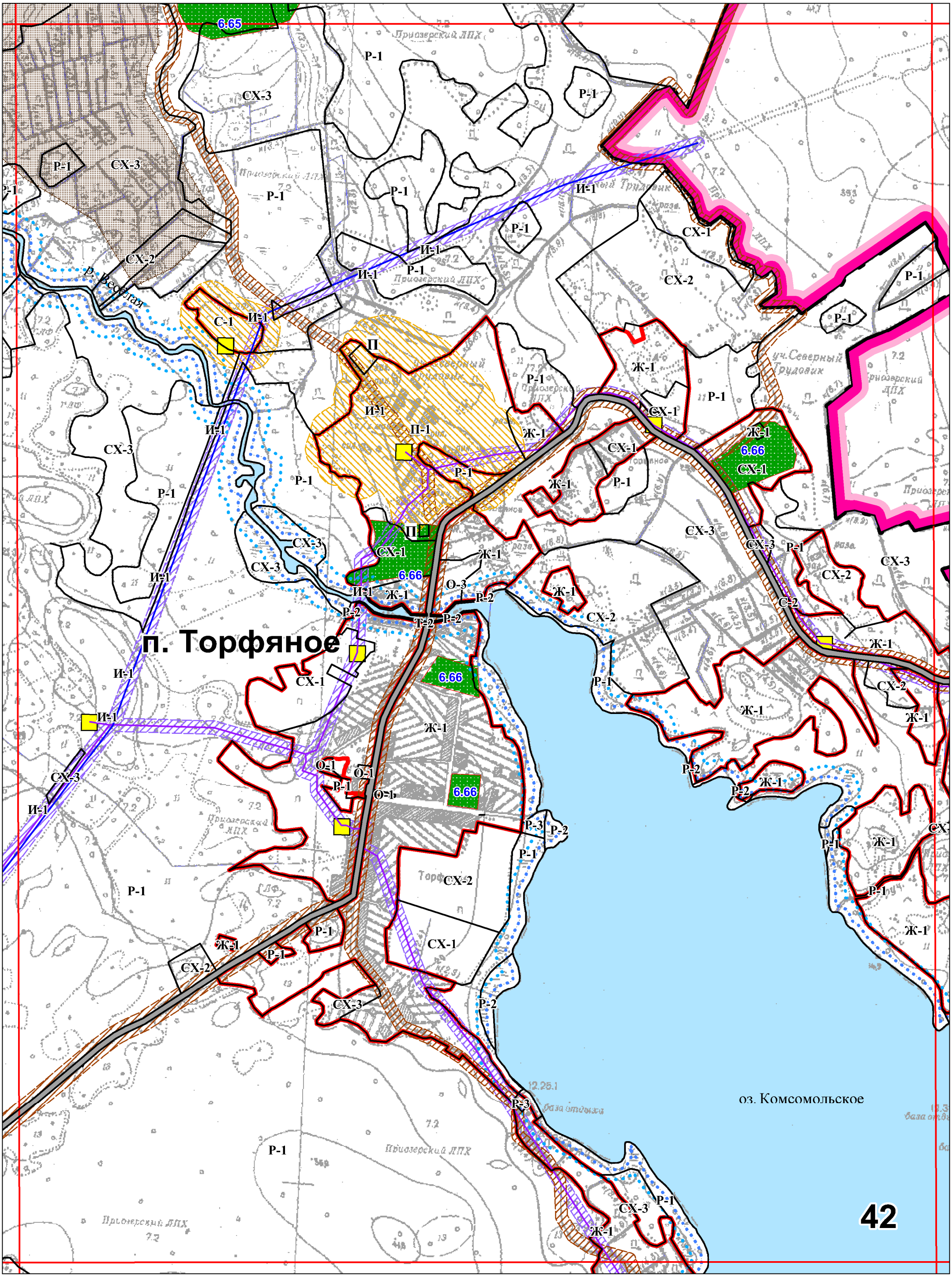

СХ-3
Р-1
37

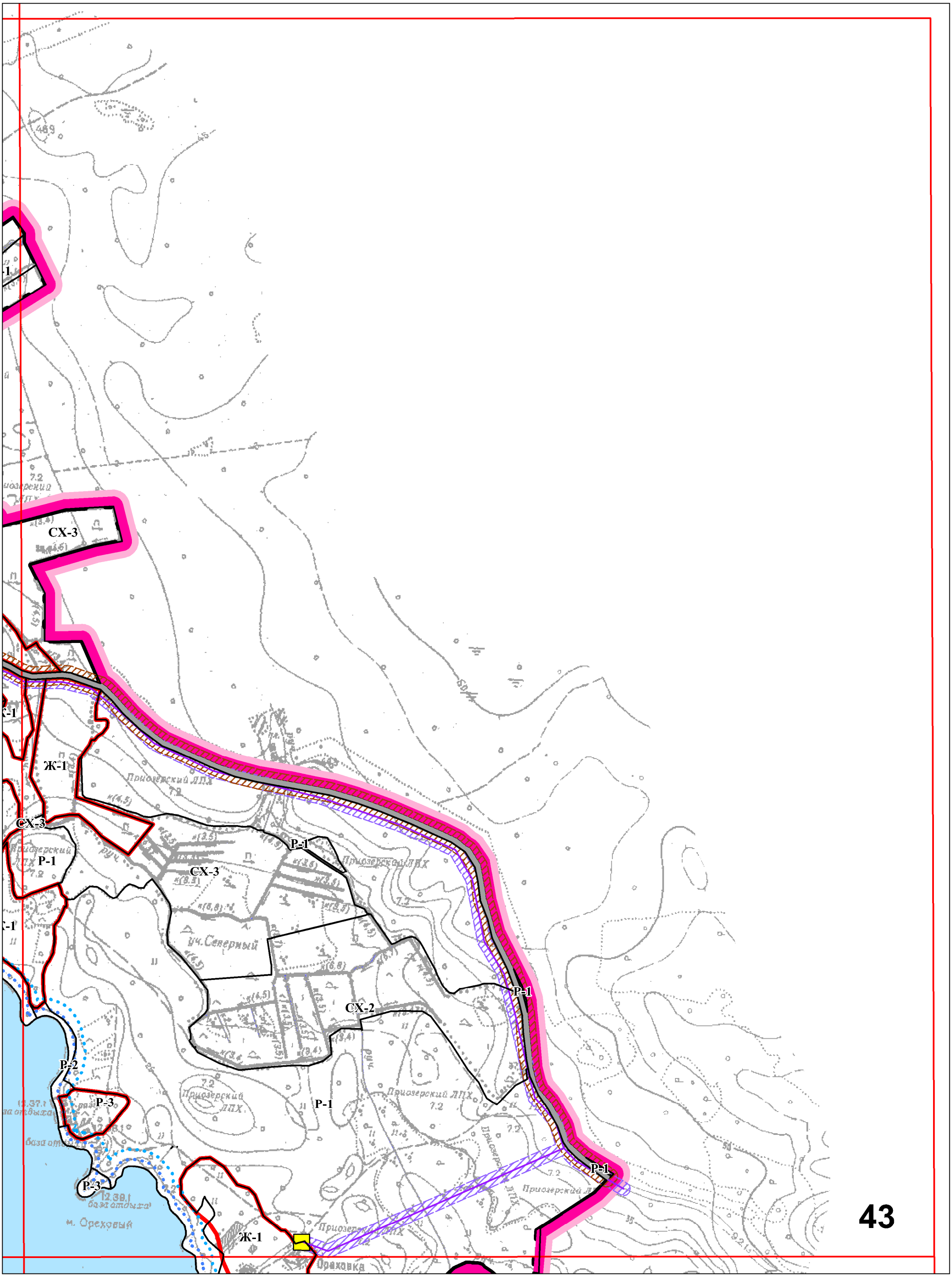

СХ-3
Р-1
6.60
6.62
6.61
6.62
6.63
оз. Тростниковое
Т-1
38

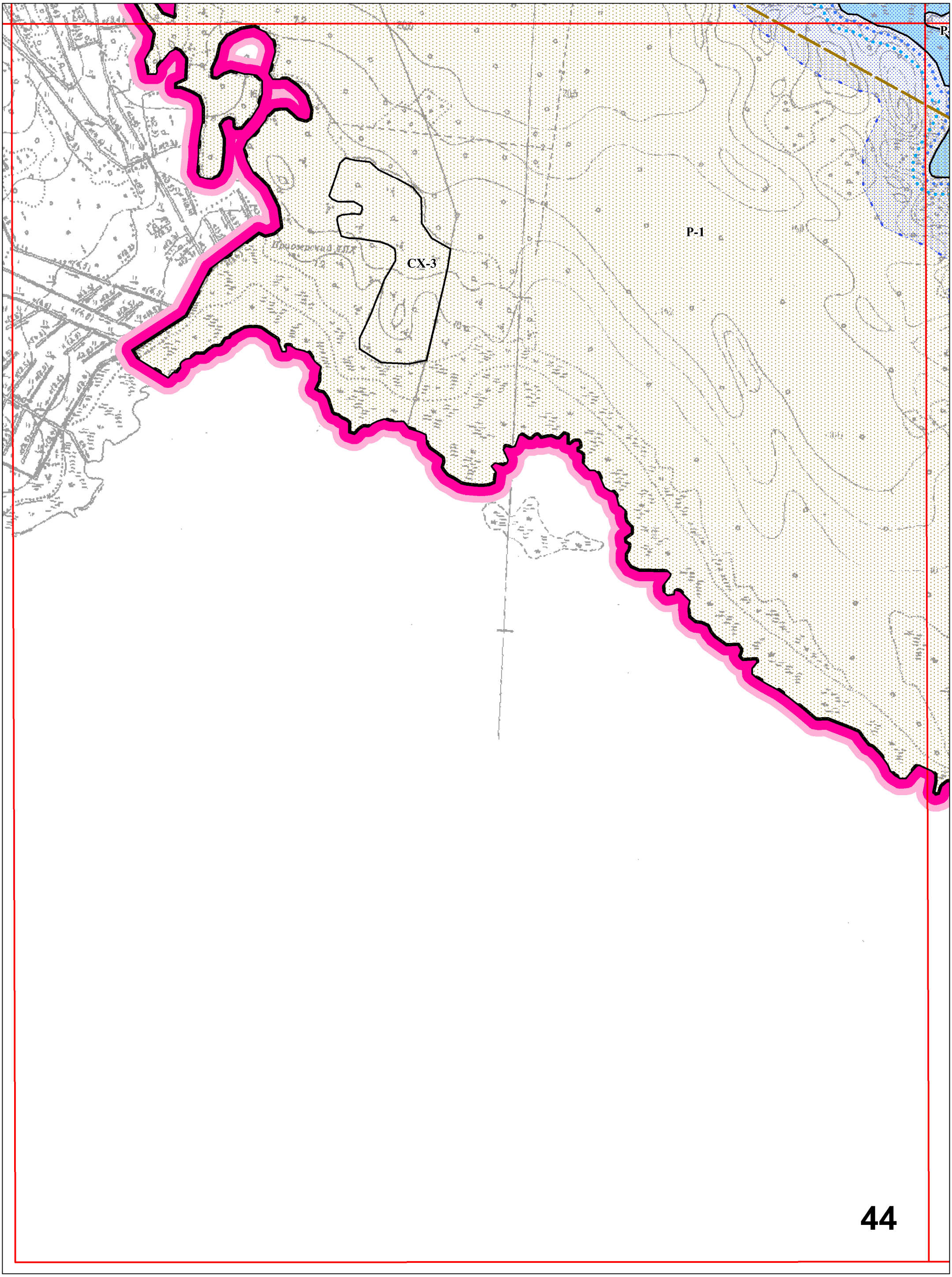

СХ-3
Ж-1
СХ-2
П-1
СХ-1
Ж-1
6.20
Р-1
Ж-1
СХ-3
Р-2
Р-1
Р-2
р. Вуокса
Р-1
Ж-1
Р-2
Р-1
6.21
Т-1
Р-1
6.9
6.9
СХ-3
Р-1
39
Р-1
6.9
р. Вуокса
Р-1

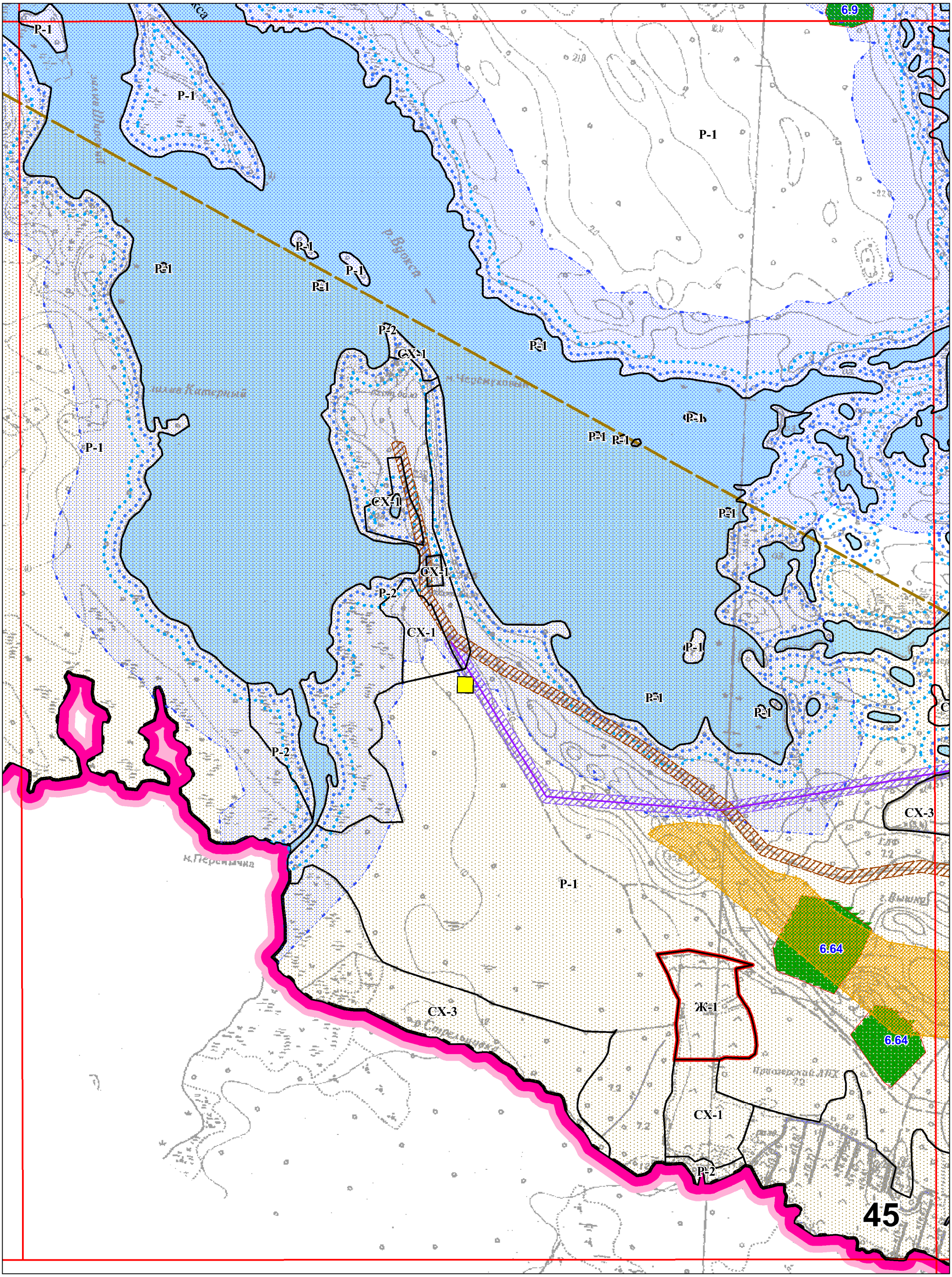

Р-1
СХ-2
Р-3
Ж-1
6.20
СХ-3
С-2
И-1
Р-2
СХ-1
40

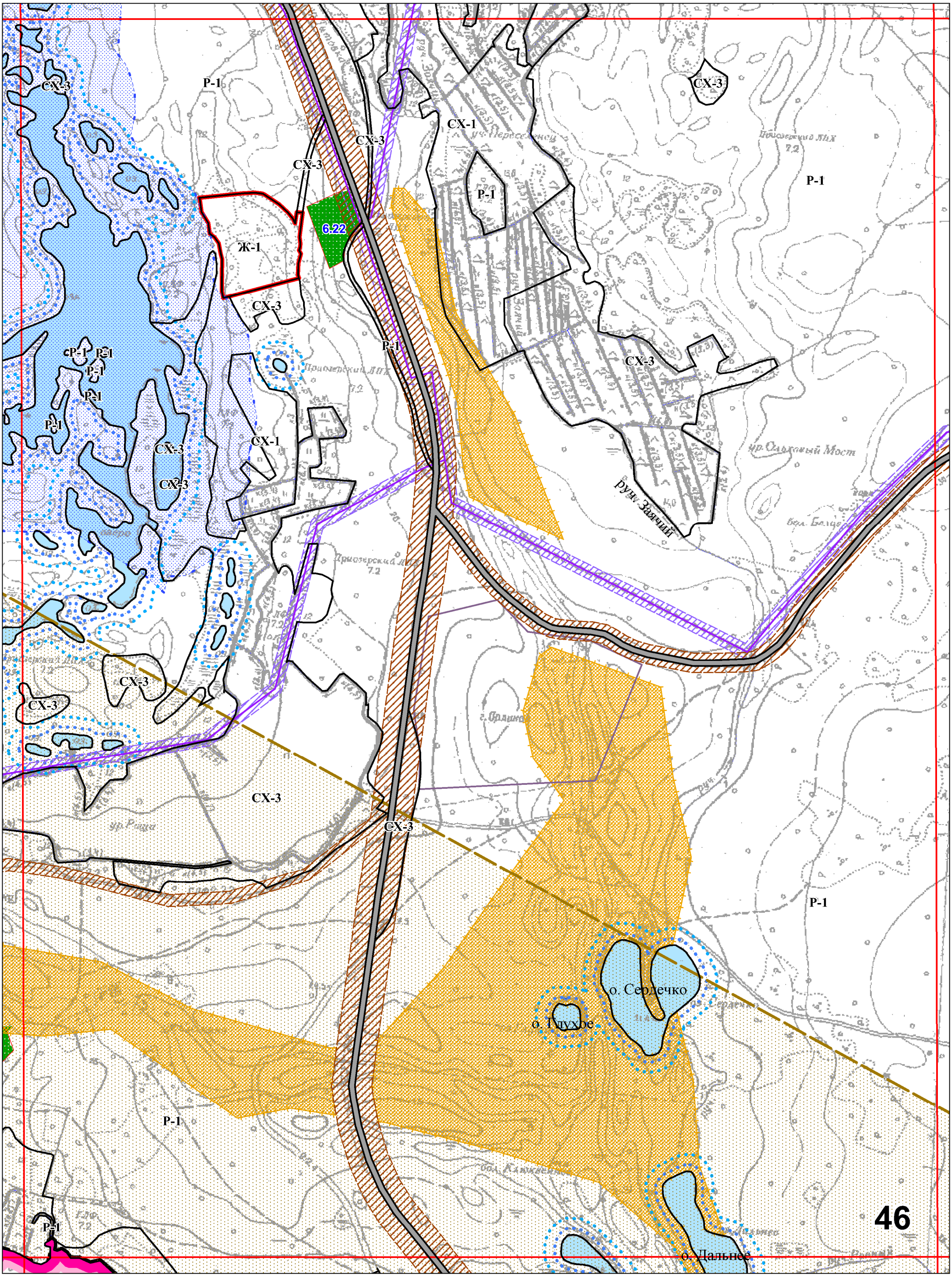

Р-1
СХ-3
СХ-1
СХ-2
И-1
41

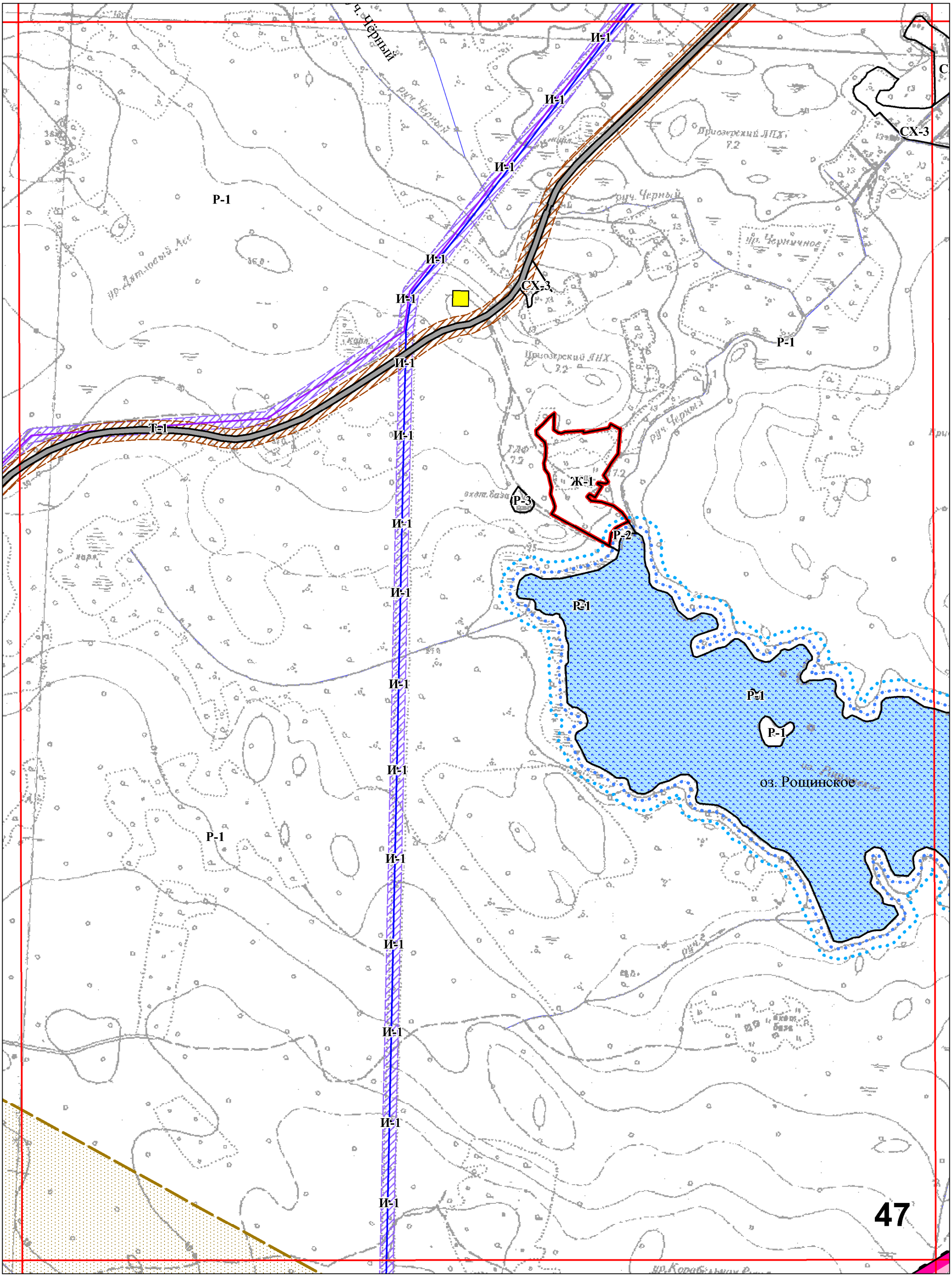

6.65
Р-1
СХ-3
Приозерский ЛПХ
И-1
С-1
П
П-1
Ж-1
СХ-1
6.66
О-3
Р-2
Т-2
О-1
Р-3
СХ-2
С-2
п. Торфяное
оз. Комсомольское
42

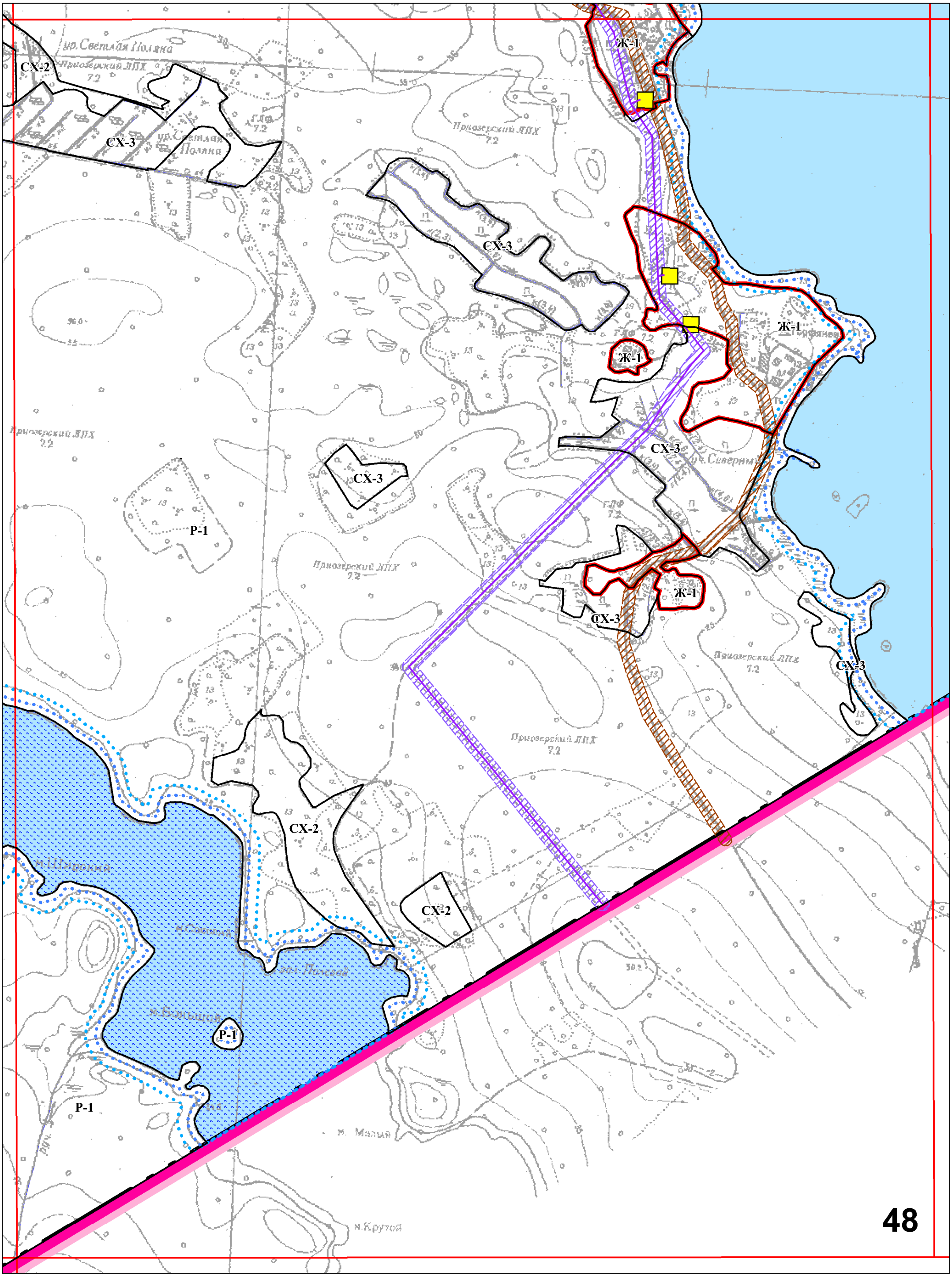

СХ-3
Ж-1
СХ-3
Р-1
СХ-3
Р-1
СХ-2
Р-2
Р-3
Р-3
Ж-1
Р-1
Р-1
Р-1
43

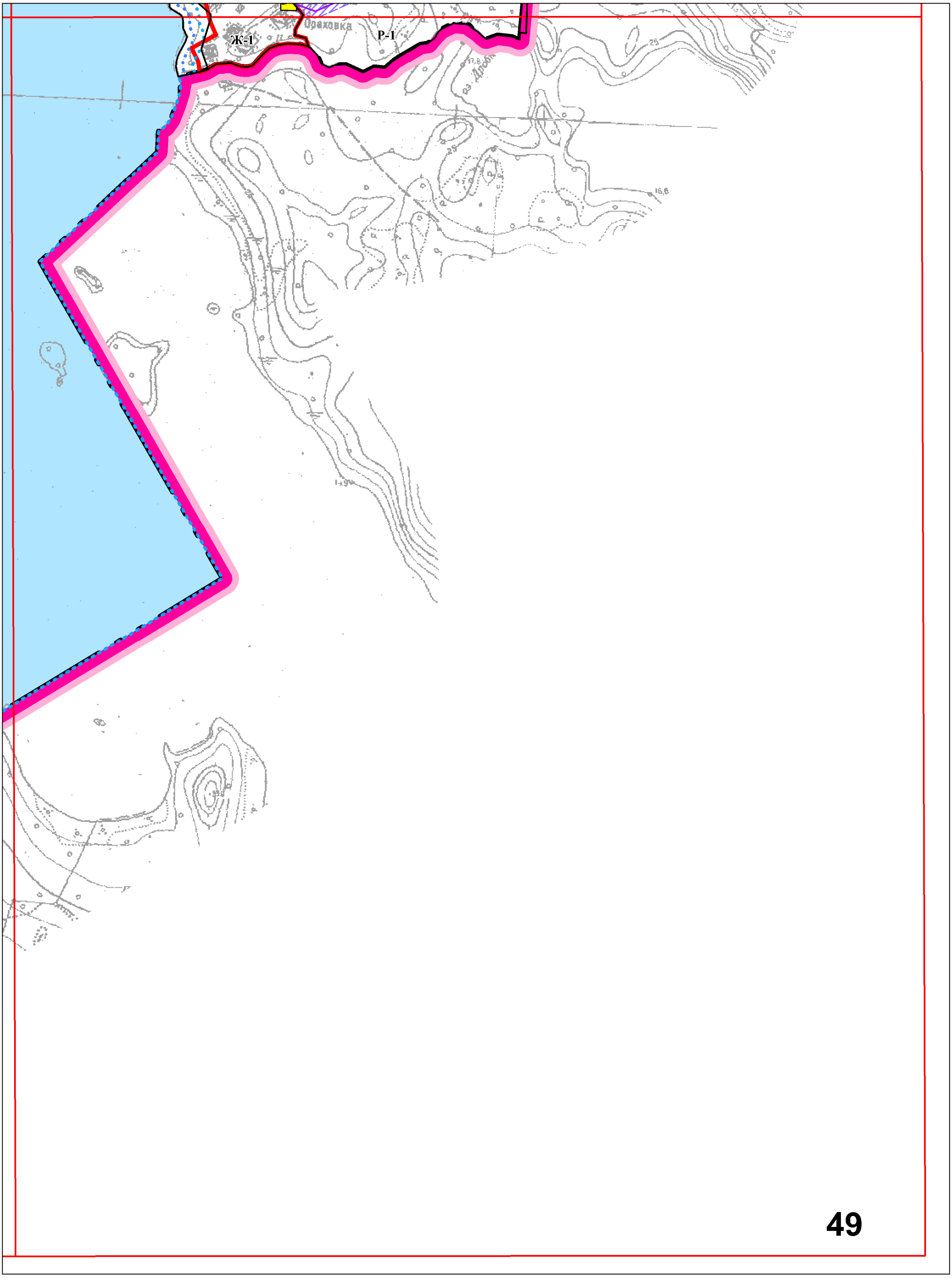

СХ-3
Р-1
44

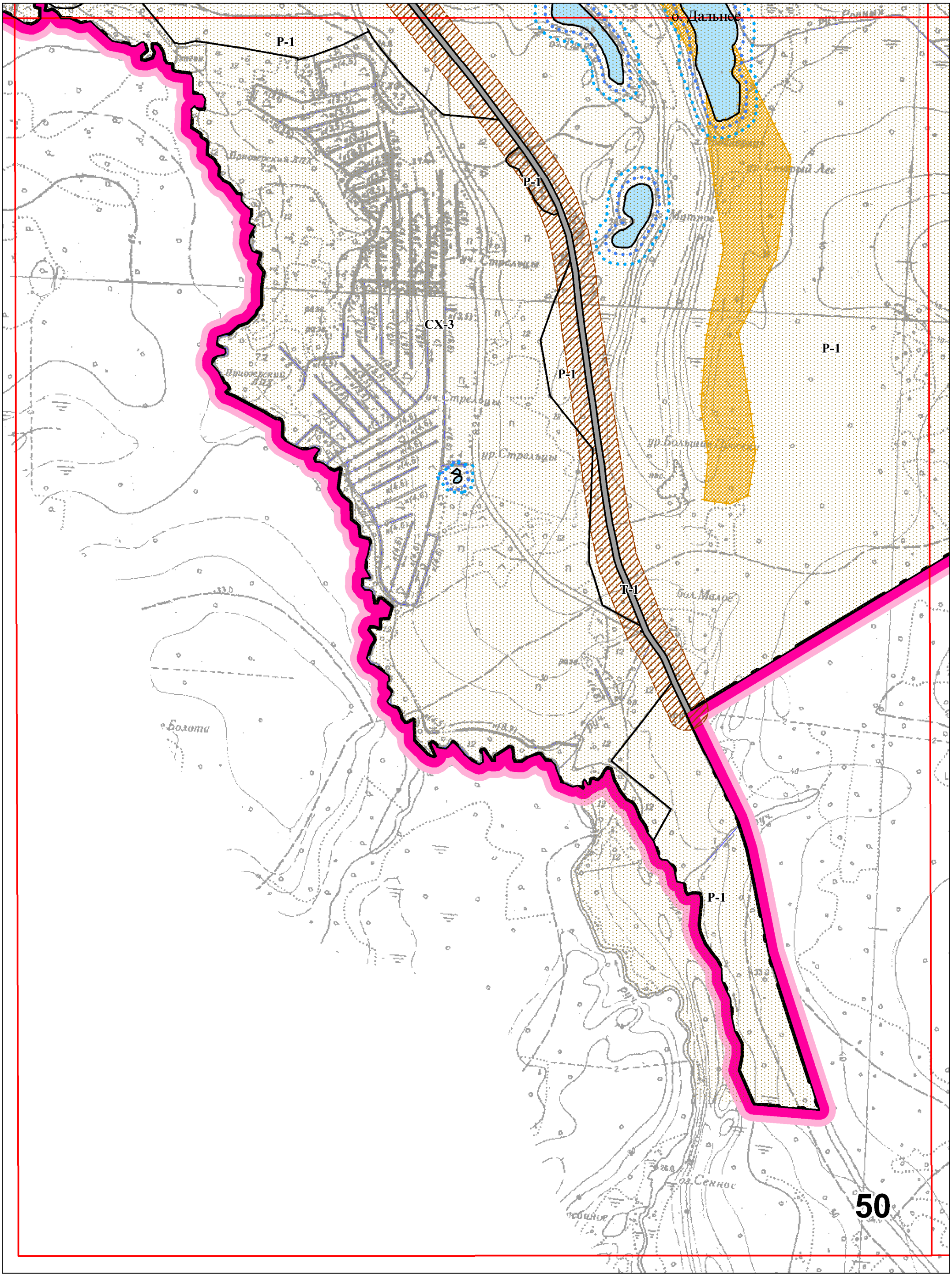

6.9
Р-1
Р-2
СХ-1
СХ-3
Ж-1
6.64
45

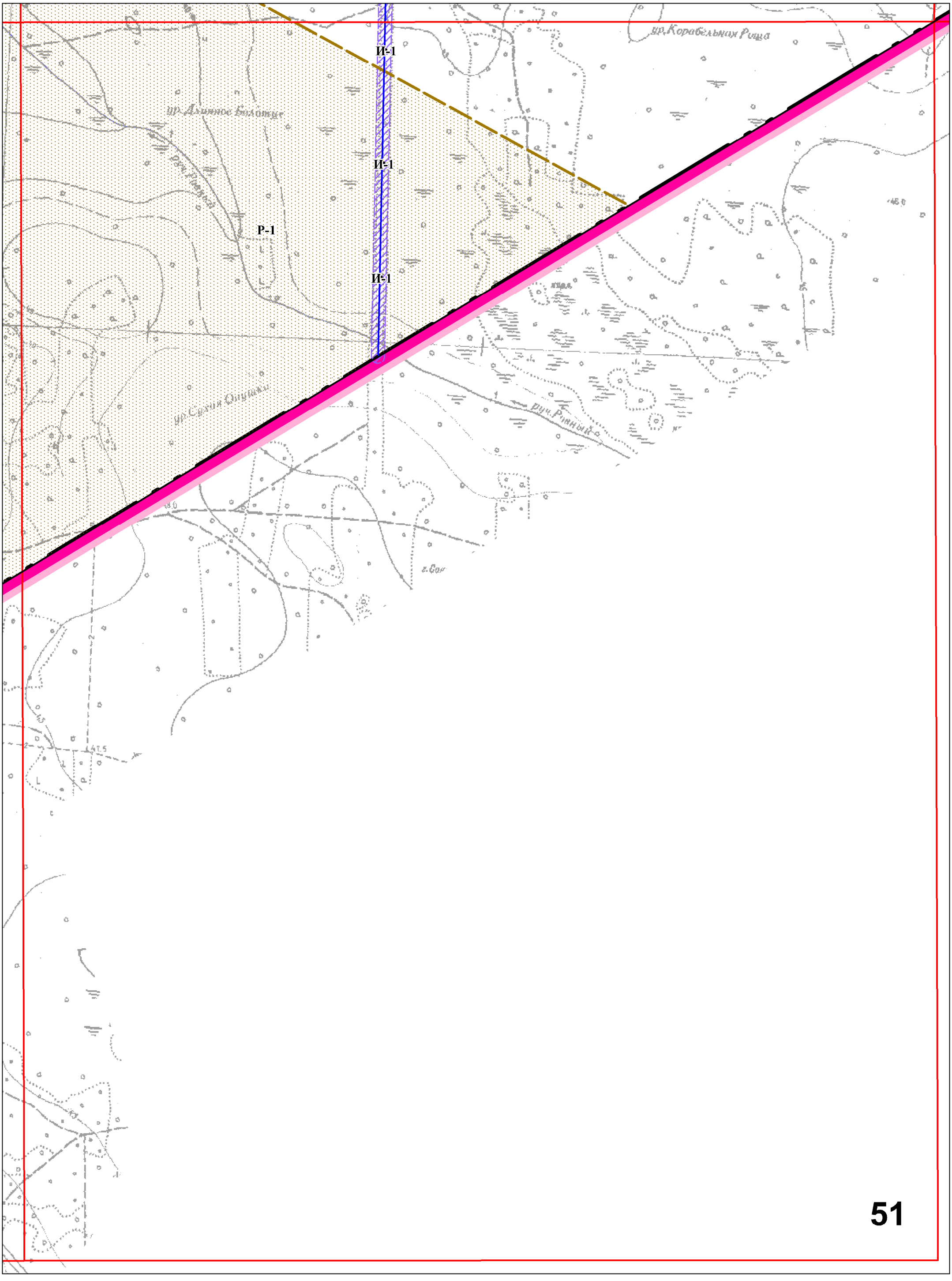

СХ-3
Р-1
СХ-3
СХ-3
СХ-1
Р-1
СХ-3
6.22
Ж-1
СХ-3
Р-1
СХ-3
Р-1
Р-1
Р-1
Р-1
СХ-3
СХ-1
СХ-3
СХ-3
СХ-3
СХ-3
СХ-3
руч. Заячий
Р-1
о. Сердечко
о. Глухое
о. Дальнее
Р-1
Р-1
46


И-1
Т-1
Р-1
СХ-3
Ж-1
Р-2
Р-3
оз. Рощинское
47


Ж-1
СХ-2
СХ-3
Ж-1
СХ-3
Ж-1
Ж-1
СХ-3
СХ-3
Р-1
СХ-3
Ж-1
СХ-3
СХ-2
СХ-2
Р-1
Р-1
48


Ж-1
Р-1
Ореховка
49


Р-1
Р-1
СХ-3
Р-1
Р-1
Т-1
Р-1
50


И-1
И-1
И-1
Р-1
ур.Корабельная Роща
ур.Длинное Болото
руч.Ричный
ур.Сухая Ольшка
51

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 37. Перечень территориальных зон

На Карте градостроительного зонирования Мельниковского сельского поселения выделены территориальные зоны, перечисленные в таблице 37.1:

Таблица 37.1

Перечень территориальных зон

Кодовые обозначения	Названия
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1	Зона общественного, делового и коммунально-бытового назначения
О-2	Зона объектов образования
О-3	Зона объектов здравоохранения и социальной защиты
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Р-1	Зона лесов и водных объектов, входящих в состав земель лесного фонда
Р-2	Зона зеленых насаждений общего пользования, в т.ч. сельский лес
Р-3	Зона объектов отдыха, туризма, пляжей, спортивных сооружений
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
П-1	Зона производственных предприятий
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
И-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
Т-1	Зона улично-дорожной сети
Т-2	Зона объектов транспортной инфраструктуры
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ
С-2	Зона объектов размещения отходов потребления
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ-1	Зона ведения садоводства и дачного хозяйства
СХ-2	Зона объектов сельскохозяйственного производства
СХ-3	Зона сельскохозяйственных угодий

Статья 38. Структура градостроительных регламентов

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки Мельниковского сельского поселения установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, к отдельным территориальным зонам и (или) к группам территориальных зон.

2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- минимальная площадь земельных участков;
- максимальная площадь земельного участка;
- максимальное значение коэффициента застройки земельного участка;
- максимальное значение коэффициента плотности застройки (коэффициента использования территории) земельного участка;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков и красных линий;
- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- максимальная высота зданий, строений и сооружений;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, включая объекты условно разрешённых видов использования, на территории земельных участков;
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
- минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;
- минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков;
- максимальная высота ограждений и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков;
- другие показатели, устанавливаемые в отдельных зонах.

Статья 39. Общие требования

1. В пределах одного земельного участка (в том числе в пределах одного здания) допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом:

- возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;
- возможности обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;
- возможности снижения негативного воздействия на окружающую среду.

3. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения - за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

4. В случае если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, то правовой режим землепользования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований данного ограничения, и ограничений, указанных в статьях 65-71 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

5. Земельные участки и объекты капитального строительства, входящие в состав различных территориальных зон, включенные в состав планируемых территорий общего пользования и по результатам рабочего проектирования автодорог общего пользования, изымаются для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами Российской Федерации. В дальнейшем изменяются границы территориальных зон, в состав которых входили изъятые земельные участки. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации Генерального плана Мельниковского сельского поселения.

6. Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями 39-47 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

7. Рекомендуемые плотности застройки участков жилых зон в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011

Таблица 39.1

№ п/п	Наименование жилых зон	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки *
1	Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
2	Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
3	Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

* В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30%.

8. Площадь озеленения территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011 должна составлять, как правило, не менее 25% площади территории квартала (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

9. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;
- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
- самостоятельные шахты для вентиляции;
- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
- индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

10. Расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям раздела 14 Свода правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройки городских и сельских поселений», нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, противопожарными требованиями Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

11. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.

12. Допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенные помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – и жилые здания с квартирами в первых этажах.

13. Размеры приусадебных и приквартирных участков принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011, Приложение Д.

14. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания, принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011, Приложение Ж. «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

15. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.

16. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости – инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории, объекты инженерной защиты населения от ЧС могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

17. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

Таблица 39.2

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число на расчетную единицу
1	*2*	*3*	*4*
1.	Гостиницы, общежития	100 мест	8-10
2.	Отдельно стоящие объекты торговли с площадью торгового зала более 200м2	100 $м^2$ торговой площади	5-7
3.	Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест	7-10
4.	Рынки	50 торговых мест	20-25
5.	Музеи, театры, цирки, кинотеатры, выставочные залы	100 посетителей	10-15
6.	Объекты отдыха и туризма (дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи)	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5
7.	Базы отдыха	100 посетителей	10-15
8.	Мотели, кемпинги, площадки для трейлеров		по расчетной вместимости

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число на расчет-ную единицу
1	*2*	*3*	*4*
	Парки культуры и отдыха	100 посетителей	5-7
9.	Лесопарки (лесные массивы)	100 посетителей	7-10
10.	Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря	100 посетителей	15-20
11.	Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, иные спортивные сооружения с трибунами более 500 зрителей	100 мест	3-5
12.	Больничные учреждения	100 коек	3-5
13.	Поликлиники и амбулаторные учреждения	100 посещений в смену	2-3
14,	Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации	100 служащих	10-20
15.	Бизнес-центры, офисные центры	100 служащих	10-20
16.	Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры, издательства	100 служащих	10-20
17.	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации	100 сотрудников	10-15
18.	Автовокзалы	100 пассажиров в «час пик»	__._____ 10-15

18. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ и «СП 4.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

19. В жилых зонах допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

20. Согласно ст. 41 Лесного кодекса Российской Федерации, леса могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности. «Правила использования лесов для осуществления рекреационной деятельности» утверждены приказом МПР РФ от 24.04.2007 N 108 “Об утверждении Правил использования лесов для осуществления рекреационной деятельности”.

Статья 40. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- проезды и подъезды;
- стоянки легкового автотранспорта для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- велостоянки;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- хозяйственные площадки, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты противопожарной безопасности и защиты от других чрезвычайных происшествий;
- зелёные насаждения;
- иные объекты.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и в соответствии с действующим законодательством. В границах зон с особыми условиями использования территорий размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

Статья 41. Предельные параметры земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством, и объектов, располагаемых на них.

1. Максимальная площадь земельного участка, предоставляемого для целей, не связанных со строительством составляет:

- для размещения гаража боксового типа без фундамента – 15 м^2;
- для размещения некапитального строения торгового и обслуживающего назначения (в том числе тканевого тента, киоска, павильона без фундамента) – 25 м^2;
- для присоединения к смежному земельному участку в целях эксплуатации индивидуального (одноквартирного) жилого дома – определяется в соответствии со сложившимся землепользованием, но не превышает минимальной площади земельного участка, установленного регламентами для территориальной зоны или подзоны.

2. Максимальная высота некапитальных строений торгового и обслуживающего назначения (в том числе тканевых тентов, киосков, павильонов без фундамента) – 4 м; гаражей боксового типа – 3 м.

3. Минимальный отступ некапитальных строений торгового и обслуживающего назначения (в том числе тканевых тентов, киосков, павильонов без фундамента) от границы земельного участка – 1 м.

Статья 42. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений,

сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах (исключения для конкретных видов зданий, строений и сооружений приведены в регламентах соответствующих зон).

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 м.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 м;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 м.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

- для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 м;

- для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 м;

- для прочих зданий – 0 м.

Статья 43. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослого населения;
- детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими объектами благоустройства.

Площадь, занимаемая указанными объектами не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.

4. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков в пределах всех зон приведена в таблице 43.1.

Таблица 43.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома	23 $м^2$ на 100 $м^2$ общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке (нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках)
2	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
3	Парки	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
4	Леса (городские леса), лесопарки	95 % территории земельного участка
5	Пляжи	10 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
6	Комплексы аттракционов, аквапарки	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
7	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60% территории земельного участка
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50% территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, жилые строения, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы	40% территории земельного участка

№	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
10	Объекты культа	15 % территории земельного участка
11	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства; объектов транспорта	15% территории земельного участка
12	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	не устанавливается

7. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 м^2.

8. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

9. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, санитарными нормами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50% территории земельного участка.

Статья 44. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 м^2 и высотой 2,5 м, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 м, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- максимальной этажности застройки в границах функциональных зон;
- границ зон охраны объектов культурного наследия;
- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны). При этом должны выполняться следующие требования:

- максимальная суммарная площадь земельных участков для размещения доминантных объектов – не более 20% площади квартала в целом;
- доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может превышать 20% общей длины.

Доминанты могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей;
- в угловых частях квартала;
- в глубине квартала (только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки).

Применение доминантных объектов во всех территориальных зонах является отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и требует специального согласования в порядке, установленном статьёй 14 настоящих Правил.

5. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений подлежит уточнению в составе документации по планировке территории Мельниковского сельского поселения, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;
- в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.

Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.

Статья 45. Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 39.2.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 39.2, минимальное количество машиномест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 39.2.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машиномест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машиноместа для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

- наземных капитальных гаражей-стоянок (отдельно стоящих, встроенных и пристроенных);
- открытых стоянок (охраняемых и неохраняемых).

5. Машиноместа для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на земельных участках вместе с другими видами использования или на отдельных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машиномест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машиномест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 м;
- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 м;
- для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машиномест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машиномест или территории для их размещения в границах квартала либо иным документом, подтверждающем возможность размещения необходимого количества машиномест вне границ земельного участка.

6. Площади машиномест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета:

а) для открытых автостоянок - не менее 25 м^2 на автомобиль (с учетом проездов);

б) при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 м^2 на автомобиль (без учета проездов);

в) для многоэтажных гаражей-стоянок (м^2 на автомобиль):

- одноэтажных – 30;
- двухэтажных – 20;
- трехэтажных – 14;
- четырехэтажных – 12;
- пятиэтажных – 10.

Статья 46. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 м^2 на одно место.

3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м^2 до 1500 м^2 и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м^2 общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);
- одно место для объектов общей площадью от 100 м^2 до 1250 м^2 и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м^2 общей площади объектов – для складских объектов.

Статья 47. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков

1. Площадь машиномест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м^2 на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 м^2 на автомобиль.

2. Минимальное количество машиномест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м^2 до 1500 м^2 и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м^2 общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);
- одно место для объектов общей площадью от 100 м^2 до 1250 м^2 и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м^2 общей площади объектов – для складских объектов.

ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ

§1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Статья 48. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

1. Кодовое обозначение – Ж-1

2. Цели выделения зоны:

– обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях населённых пунктов зон для постоянного проживания граждан;
– обеспечение правовых условий развития сферы культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности населения;
– обеспечение правовых условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

4. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<u>Основные виды разрешенного использования</u>

– Индивидуальные одноквартирные жилые дома с приусадебными земельными участками;
– Объекты для эксплуатации жилого дома;
– Автодороги местного значения поселения;
– Улицы и проезды населенных пунктов.

<u>Условно разрешенные виды использования</u>

– Дачные дома с придомовыми участками;
– Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками;
– Детские дошкольные учреждения;
– Общеобразовательные учреждения (школы);
– Личные подсобные хозяйства;
– Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания (до 150 кв.м. общ. площади); *
– Физкультурно-оздоровительные крытые сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, корты, катки) без трибун для зрителей; *
– Библиотеки, лектории, дома творчества; *
– Учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, кинотеатры, музеи, выставочные залы, объекты инфраструктуры молодежной политики); *
– Пункты оказания первой медицинской помощи;
– Аптеки; *
– Молочные кухни; *
– Объекты садоводства, огородничества, растениеводства;

– Содержание домашнего скота и птицы;
– Ведение подсобного хозяйства;
– Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
– Учреждения социальной защиты;
– Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, филиалы банков; *
– АТС, районные узлы связи; *
– Опорные пункты охраны общественного порядка; *

Вспомогательные вид разрешенного использования

– Объекты инженерного обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи);
– Площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные;
– Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские и т.п.);
– Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента);
– Летние гостевые домики, беседки, семейные бани, теплицы, оранжереи;
– Гаражи и стоянки для автотранспорта на 1-3 места;
– Сады, скверы, бульвары;
– Проезды.

* Могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к улицам.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-1

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- «СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты

Таблица 48.1

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельного уча-стка:	
	- для размещения индивидуального жилого дома (жилых домов)	600 м^2
	- для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке)	1000 м^2
	- для размещения объектов иных видов разрешенного использования	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на земельном участке объектом капитального строительства и озелененными территориями, автостоянками, проездами и иными вспомогательными объектами, предназначенными для его обслуживания и эксплуатации, требуемыми в соответствии с Правилами землепользования и застройки, техническими регламентами и нормативами градостроительного проектирования
2.	Максимальная площадь земельного участка:	
	- для размещения индивидуального жилого дома (жилых домов)	2500 м^2
	- для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке)	4000 м^2
3.	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:	
	- от границ земельных участков	- для жилого дома – 3 м; - для хозяйственной постройки, предназначенной для содержания сельскохозяйственных животных – 4 м; - для других хозяйственных построек - 3 м (допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев и с учетом требований, приведенных в СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений") - для других объектов - в соответствии со статьей 42 Правил землепользования и застройки
	- от красных линий улиц:	6 м (в случае если сложившаяся застройка в пределах улицы располагается по красной линии, то допускается размещение строящихся зданий, строений, сооружений по красной линии)
	- от красных линий проездов	4 м (в случае если сложившаяся застройка в пределах проезда располагается по красной линии, то допускается размещение строящихся зданий, строений, сооружений по красной линии)
4.	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен строений, расположенных на соседних земельных участках	6 м
5.	Максимальная высота:	
	- объектов капитального строительства	10 м
	- объектов некапитального строительства, хозяйственных построек	4 м
6.	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома и для ведения личного подсобного хозяйства:	
	- при размере земельного участка менее 400 м^2	0,4
	- при размере земельного участка от 400 до 800 м^2	0,3
	- при размере земельного участка более 800 м^2	0,2

№	Параметры	Предельные значения
7.	Максимальная общая площадь застройки объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением дошкольных образовательных учреждений, учреждений начального и среднего общего образования, предприятий бытового обслуживания, амбулаторно-поликлинических учреждений, спортивных сооружений закрытого типа), включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков	500 м^2
8.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства	без санитарной вредности
9.	Минимальная доля озелененной территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 43 Правил землепользования и застройки
10.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 Правил землепользования и застройки
11.	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 46 Правил землепользования и застройки
12.	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 47 Правил землепользования и застройки
13.	Максимальная высота ограждений земельного участка	- вдоль скоростных транспортных магистралей: 2,5 м; - вдоль улиц и проездов: 1,8 м; - между соседними участками застройки: 1,8 м (более 1,8 м – по согласованию со смежными землепользователями)
14.	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельного участка	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
15.	Прозрачность ограждений	не менее 80 %
16.	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	50 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть

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

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

Статья 49. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

1. Кодовое обозначение – Ж-2

2. Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зоны малоэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами;
- обеспечение правовых условий развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- обеспечение правовых условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- улицы и проезды населённых пунктов.

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

4. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<u>Основные виды разрешенного использования</u>

- Малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный;
- Объекты для эксплуатации жилого дома.

<u>Условно разрешенные виды использования</u>

- Среднеэтажные многоквартирные жилые дома до 5 этажей, включая мансардный;
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками;
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями;
- Гостиницы до 4 этажей, включая мансардный;
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- Детские дошкольные учреждения;
- Общеобразовательные учреждения (школы);
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, театральные и др. школы);
- Библиотеки, лектории дома творчества;
- Учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, кинотеатры, музеи, выставочные залы, объекты инфраструктуры молодежной политики);
- Физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, корты, катки);
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения;
- Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания (до 250 кв.м общей площади);
- Бани, сауны;
- Аптеки;
- Молочные кухни,
- Пункты оказания первой медицинской помощи;

– Опорные пункты охраны общественного порядка;
– Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, филиалы банков;
– АТС, районные узлы связи;
– Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы;
– Объекты садоводства, огородничества;
– Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
– Общежития;
– Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры;
– Учреждения социальной защиты;

Вспомогательные виды разрешенного использования
– Объекты инженерного обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи);
– Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
– Площадки для выгула собак;
– Гостевые автостоянки;
– Автостоянки индивидуального легкового автотранспорта (открытые, встроенно-пристроенные);
– Гаражи индивидуального легкового автотранспорта (открытые, встроенно-пристроенные, боксового типа для инвалидов);
– Отдельно стоящие гаражи для инвалидов;
– Велостоянки;
– Сады, скверы, бульвары;
– Проезды.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-2

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты

Таблица 49.1

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельного участка	
	- для размещения индивидуального жилого дома (жилых домов)	300 м^2
	- для размещения одноквартирного жилого дома (жилых домов)	150 м^2
	- для размещения объектов иных видов разрешенного использования	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на земельном участке объектом капитального строительства и озелененными территориями, автостоянками, проездами и иными вспомогательными объектами, предназначенными для его обслуживания и эксплуатации, требуемыми в соответствии с Правилами землепользования и застройки, техническими регламентами и нормативами градостроительного проектирования
2.	Максимальная площадь земельных участков:	
	- для размещения индивидуального жилого дома (жилых домов)	5000 м^2
	- для размещения одноквартирного жилого дома (жилых домов)	300 м^2
3.	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:	
	- от границ земельных участков (при наличии брандмауэрных стен)	0 м
	- от границ земельных участков (при отсутствии брандмауэрных стен)	- для индивидуального жилого дома – 3 м (в случае примыкания к зданию, расположенному на соседнем земельном участке, и при обязательном наличии у обоих зданий противопожарных стен, допускается сокращать отступ до 0 м); - для малоэтажного многоквартирного жилого дома блокированной застройки – 3 м (в случае примыкания к зданию, расположенному на соседнем земельном участке, и при обязательном наличии у обоих зданий противопожарных стен, допускается сокращать отступ до 0 м); - для одноквартирного жилого дома – 3 м (в случае примыкания к одноквартирному жилому дому, расположенному на смежном земельном участке допускается сокращать отступ до 0 м); - для хозяйственной постройки, предназначенной для содержания сельскохозяйственных животных – 4 м; - для других хозяйственных построек - 3 м (допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев и с учетом требований, приведенных в СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений") - для других объектов - в соответствии со статьей 42 Правил землепользования и застройки
	- от красных линий улиц:	6 м (в случае если сложившаяся застройка в пределах улицы располагается по красной линии, то допускается размещение строящихся зданий, строений, сооружений по красной линии)
	- от красных линий проездов	4 м (в случае если сложившаяся застройка в пределах проезда располагается по красной линии, то допускается размещение строящихся зданий, строений, сооружений по красной линии)
4.	Минимальное расстояние:	
	- от окон жилых комнат до стен строений, расположенных на соседних земельных участках (для жилых домов)	6 м

№	Параметры	Предельные значения
	- между длинными сторонами многоквартирных жилых домов малой этажности	15 м (расстояние может быть сокращено при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно)
	- между длинными сторонами многоквартирных жилых домов малой этажности и торцами таких же домов с окнами из жилых комнат	10 м (расстояние может быть сокращено при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно)
5.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и выше 3,5 м от уровня земли
6.	Максимальная высота:	
	- объектов капитального строительства	15 м
	- хозяйственных и временных построек	6 м
7.	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома:	
	- при размере земельного участка менее 800 м^2	0,40
	- при размере земельного участка от 800 до 1200 м^2	0,35
	- при размере земельного участка от 1200 до 1800 м^2	0,30
	- при размере земельного участка более 1800 м^2	0,25
8.	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома:	0,4
9.	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома:	1,2
10.	Максимальная суммарная часть площади застройки объектов капитального строительства, занимаемая объектами капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, амбулаторно-поликлинических учреждений), в том числе объектами условно разрешенных видов использования, на территории земельного участка	50 %
11.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства	без санитарной вредности
12.	Минимальная доля озелененной территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 43 Правил землепользования и застройки
13.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 45 Правил землепользования и застройки
14.	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 46 Правил землепользования и застройки
15.	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 47 Правил землепользования и застройки
16.	Максимальная высота ограждений земельного участка	- вдоль скоростных транспортных магистралей: 2,5 м; - вдоль улиц и проездов: 2,5 м; - между соседними участками застройки: 2,5 м (более 1,8 м – по согласованию со смежными землепользователями)
17.	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельного участка	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
18.	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	50 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть

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

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

§2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Статья 50. Зона общественного, делового и коммунально-бытового назначения

1. Кодовое обозначение – О-1

2. Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий развития территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой застройки;
- обеспечение правовых условий развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания;
- обеспечение правовых условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов местного значения поселения, связанных прежде всего с удовлетворением повседневных, периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

4. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения;
- Гостиницы;
- Библиотеки, лектории, дома творчества;
- Учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, кинотеатры, музеи, выставочные залы, объекты инфраструктуры молодёжной политики);
- Православные церкви и часовни;

– Физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, корты, катки);
– Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
– Многофункциональные торгово-развлекательные центры и комплексы;
– Торгово-выставочные комплексы;
– Рынки;
– Бани, сауны;
– Аптеки;
– Молочные кухни;
– Пункты оказания первой медицинской помощи;
– Опорные пункты охраны общественного порядка;
– Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;
– Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, филиалы банков;
– АТС, местные узлы связи;
– Объекты для осуществления полномочий органов местного самоуправления;
– Хозяйственные постройки жителей малоэтажных многоквартирных зданий.

Условно разрешенные виды использования
– Конфессиональные объекты;
– Малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный;
– Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями;
– Детские дошкольные учреждения;
– Общеобразовательные учреждения (школы);
– Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
– Общежития;
– Учреждения социальной защиты;
– Станции скорой помощи;
– Гаражи индивидуального легкового автотранспорта боксового типа;
– Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
– Временные объекты торговли и общественного питания.

Вспомогательные виды разрешенного использования
– Объекты инженерного обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи);
– Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
– Площадки для выгула собак;
– Гостевые автостоянки;
– Гаражи индивидуального легкового автотранспорта (наземные, встроенные или встроенно-пристроенные, боксового типа для инвалидов)
– Автостоянки индивидуального легкового автотранспорта (открытые, встроенно-пристроенные);
– Велостоянки;
– Сады, скверы, бульвары;
– Проезды.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-1

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:
– Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
– СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
– “Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области” (утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года № 83);
– другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Таблица 50.1

1.	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий	м	25
3.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до жилых и общественных зданий	м	50
5.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений	м	50
6.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60

Статья 51. Зона учреждений образования

1. Кодовое обозначение – О-2
2. Цели выделения зоны:
– обеспечение правовых условий закрепления существующих и формирования новых земельных участков, предназначенных для размещения учреждений начального и среднего образования вблизи жилой застройки;
– обеспечение правовых условий развития необходимых сопутствующих объектов инженерной и транспортной инфраструктур.
3. Зона учреждений образования выделена для обеспечения повседневных потребностей населения в обслуживании данного вида;
4. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и реконструкции:

Основные виды разрешенного использования
– Общеобразовательные учреждения (школы);
– Детские дошкольные учреждения;

– Учреждения дополнительного образования (общеобразовательные, профессионально-технические, музыкальные, художественные, театральные).

Условно разрешенные виды использования
– Общежития для учащихся;
– Общежития для преподавателей и обслуживающего персонала;
– Профессионально-технические училища;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и реконструкции:
– Объекты инженерного обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи);
– Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
– Гостевые автостоянки;
– Гаражи служебных автомобилей;
– Велостоянки;
– Зеленые насаждения;
– Проезды.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-2

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:
– Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
– СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
– “Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области” (утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года № 83);
– другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Таблица 51.1

№№ пп	Название параметра	Единица измерения	Размер	
			минимальный	максимальный
1	Предельная площадь земельного участка	Кв.м	35 на 1 ребенка	50 на 1 ребенка
2	Количество этажей	Шт.	1	3
3	Минимальный отступ от границ земельных участков, зданий, строений, сооружений	М	6	-
4	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (отношение площади застройки к площади участка %)	%	-	20
5	Минимальная доля озеленения территории земельных участков	%	60	-
6	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	Машино-мест	3	-

Статья 52. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты

1. Кодовое обозначение – О-3

2. Цели выделения зоны:
– обеспечение правовых условий закрепления существующих и формирования новых земельных участков, предназначенных для размещения учреждений здравоохранения и социального обеспечения, не имеющих специальных требований к размещению;

3. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты выделена для обеспечения повседневных потребностей населения в обслуживании данного вида;

4. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и реконструкции:

Основные виды разрешенного использования
– Фельдшерско-акушерские пункты;
– Диспансеры со стационаром (без специальных требований к размещению);
– Реабилитационные центры;
– Аптеки и аптечные киоски;
– Поликлиники;
– Станции скорой помощи;
– Пункты оказания первой медицинской помощи;
– Молочные кухни с раздаточным пунктом;
– Православные церкви и часовни;
– Учреждения социальной защиты.

Условно разрешенные виды использования
– Стационары специального назначения;
– Интернаты для престарелых и инвалидов;
– Специализированные учреждения социальной защиты;
– Временные объекты торговли и общественного питания;
– Специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
– Конфессиональные объекты;
– Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
– Ведение подсобного хозяйства

Вспомогательные виды использования:
– Объекты инженерного обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи);
– Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

– Гостевые автостоянки;
– Гаражи служебных автомобилей;
– Велостоянки;
– Зеленые насаждения;
– Проезды.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-З

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

– Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
– СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
– “Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области” (утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года № 83);
– другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Таблица 52.1

№№ пп	Название параметра	Единица измерения	Размер	
			минимальный	максимальный
1	Предельная площадь земельного участка	кв.м	100	-
2	Количество этажей	шт.	1	2
3	Минимальный отступ от границ земельных участков, зданий, строений, сооружений	м	3 (при степени огнестойкости зданий не ниже II)	-
4	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (отношение площади застройки к площади участка %)	%	-	60
5	Минимальная доля озеленения территории земельных участков	%	10	-
6	Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	Машино-мест	2	-

§3. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 53. Зона лесов и водных объектов, входящих в состав земель лесного фонда

1. Кодовое обозначение – Р-1
2. Цели выделения зоны:

– обеспечение дополнительных правовых условий использования земель лесного фонда и водных объектов, входящих в состав лесного фонда, в точном соответствии с Лесохозяйственным регламентом Приозерского лесничества (утверждён приказом от 30 декабря 2010 года № 52);
– обеспечение правовых условий использования земель лесного фонда и водных объектов, входящих в состав земель лесного фонда, примыкающих к населенным пунктам, в рекреационных целях.

3. Разрешенные виды использования территории:

Основные виды разрешенного использования
– В соответствии с Лесохозяйственным регламентом Приозерского лесничества
– Виды использования лесов, предусмотренные частью 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации:
  - Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений (п.4);
  - Осуществление рекреационной деятельности (п. 8);
  - Зеленые насаждения общего пользования (сельский лес) (п. 16);
  - Передвижение, пребывание, любительское и спортивное рыболовство, причаливание плавучих средств в береговых полосах водных объектов общего пользования, входящих в состав земель лесного фонда;

Условно разрешенные виды использования
– Для данной территориальной зоны не устанавливаются.

Вспомогательные виды разрешенного использования
– Для данной территориальной зоны не устанавливаются.

4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства для данной территориальной зоны не устанавливается.

Статья 54. Зона зеленых насаждений общего пользования

1. Кодовое обозначение – Р-2
2. Цели выделения зоны:

– обеспечение правовых условий сохранения существующих и формирования вновь создаваемых земельных участков с зелеными насаждениями, предназначенных для отдыха постоянного и сезонного населения;

3. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды разрешенного использования
– поселковый (сельский) лес или лесопарк;
– скверы, парки, поселковые сады, бульвары;
– детские игровые площадки;
– береговая полоса водного объекта

Условно разрешенные виды использования
– зеленые насаждения, выполняющие специальные функции

Вспомогательные виды разрешенного использования
– общественные туалеты;
– гостевые автостоянки;

- спасательные станции (в береговой полосе);
- велостоянки;
- бани и сауны (в береговой полосе);
- причалы (в береговой полосе);
- пляжи (в береговой полосе);

4. Предельные размеры земельных участков:

Предельные параметры разрешенного строительства для данной территориальной зоны не устанавливается.

Статья 55. Зона объектов отдыха, туризма и спортивных сооружений

1. Кодовое обозначение – Р-3
2. Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий сохранения существующих и формирования вновь создаваемых земельных участков с объектами отдыха, туризма и спортивных сооружений;
- обеспечение правовых условий развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции.

Основные виды разрешенного использования

- пляжи с пляжным благоустройством и спасательной станцией;
- объекты отдыха и туризма (база отдыха, охотбаза, турбаза, спортивно-оздоровительная база, рыболовная база, апартамент-отель, кемпинг, мотель);
- спортивные сооружения (крытые и открытые плоскостные, с трибунами для зрителей и без трибун), в том числе поля для проведения массовых мероприятий местного значения поселения.

Условно разрешенные виды использования

- жилые дома для персонала;
- дачи с земельными участками;
- ведение подсобного хозяйства;

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты инженерного обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи);
- Пункты первой медицинской помощи;
- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- Общественные туалеты;
- Гостевые автостоянки, в том числе для инвалидов;
- Автостоянки для персонала, в том числе для инвалидов;
- Велостоянки;
- Зеленые насаждения;
- Проезды.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- “Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области” (утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года № 83);
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Таблица 55.1

№№ пп	Название параметра	Единица измерения	Размер	
			минимальный	максимальный
1	Предельная площадь земельного участка	кв.м	600	-
2	Количество этажей	шт.	1	2
3	Минимальный отступ от границ земельных участков, зданий, строений, сооружений	м	6	-
4	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (отношение площади застройки к площади участка %)	%	-	20
5	Минимальная доля озеленения территории земельных участков	%	60	-
6	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	Машино-мест	3	-

§4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Статья 56. Зона производственных предприятий

1. Кодовое обозначение – П-1
2. Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий формирования земельных участков для строительства производственных и коммунально-складских объектов с низким уровнем вредности;
- обеспечение правовых условий развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

- Производственные объекты, не имеющие зон вредности;
- Коммунально-складские объекты, не имеющие зон вредности;
- Оптовые базы промышленных товаров;
- Объекты гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций (в том числе, отделения пожарной безопасности, пожарные депо);
- Мастерские народных промыслов;

– Объекты для осуществления полномочий органов местного самоуправления
– Иные производственные объекты низкого класса вредности.

Условно разрешенные виды использования

– Производственные объекты Vкласса вредности;
– Дома временного проживания;
– Административно-хозяйственные и общественные организации;
– Гостиницы;
– Павильоны оптовой торговли;
– Автовокзалы, автостанции;
– Рынки;
– Бани, сауны;
– Многофункциональные деловые и обслуживающие объекты;
– Опорные пункты охраны общественного порядка;
– Бизнес-центры;
– Предприятия автосервиса;
– Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
– Вертолетные площадки;
– Аварийные службы;
– Ветеринарные поликлиники.

Вспомогательные виды разрешенного использования

– Объекты инженерного обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи);
– Пункты первой медицинской помощи;
– Площадки: спортивные, хозяйственные, для отдыха;
– Автостоянки для работающих, в т.ч. для инвалидов;
– Общественные туалеты;
– Зеленые насаждения;
– Проезды;
– Предприятия общественного питания.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

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

– Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Е;
– Свод правил «СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
– “Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области” (утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года № 83);
– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
– другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

4.1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

4.2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со сводом правил «СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».

4.3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

4.4. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

4.5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

4.6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

До 300 м ……. 60%
Свыше 300 до 1000 м …… 50%
Свыше 1000 до 3000 м ….. 40%
Свыше 3000 …… 20%

4.7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

4.8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих, посетителей и т.п. в соответствии со специализированным проектам и нормативам.

§5. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Статья 57. Зона объектов инженерной инфраструктуры

1. Кодовое обозначение – И-1

2. Цели выделения зоны:

– обеспечение правовых условий закрепления существующих и формирования новых земельных участков, предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

3. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

– Электроподстанции 110/10 кВ;

– Трансформаторные подстанции;
– Опоры и зоны воздушных ЛЭП 110 кВ;
– Опоры и зоны воздушных ЛЭП 10 и 0,4 кВ;
– Межквартальные котельные;
– Блок-модульные котельные;
– Автономные источники тепла;
– Зоны теплопроводов;
– Газораспределительные станции;
– Газорегуляторные пункты;
– Зоны газопроводов;
– Хранилища ёмкостного газа;
– Объекты водоснабжения (водозаборы, в том числе локальные и промышленные очистные сооружения, скважины, колодцы, зоны водоводов);
– Объекты водоотведения (канализационные очистные сооружения, в том числе локальные, выпуски очищенных стоков, насосные станции, сливные станции, пруды-отстойники поверхностного стока, зоны канализационных трубопроводов);
– Объекты связи, в том числе ретрансляторы;
– Объекты по содержанию и ремонту инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования

– Объекты по использованию возобновляемых источников энергии;
– Склады топлива (в том числе жидкого);

Вспомогательные виды разрешенного использования

– Площадки: спортивные, хозяйственные, для отдыха;
– Автостоянки для персонала;
– Велостоянки;
– Зеленые насаждения;
– Общественные туалеты;
– Проезды;
– Объекты общественного питания.

4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не устанавливается.

§6. ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Статья 58. Зона улично-дорожной сети

1. Кодовое обозначение – Т-1
2. Цели выделения зоны:

– обеспечение правовых условий закрепления существующей и формирования новой улично-дорожной сети.

3. Разрешенные виды использования земельных участков и линейных объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

– Автодороги регионального значения муниципального района;
– Автодороги местного значения муниципального района;
– Мосты.

Условно разрешенные виды использования

– Технические зоны инженерных коммуникаций;
– Автостоянки;
– Стоянки грузового автотранспорта;
– Автозаправочные станции;
– Объекты автосервиса;

Вспомогательные виды разрешенного использования

– Уличные светильники и зоны прокладки электрокабеля;
– Зеленые насаждения;
– Павильоны остановок автобусов;
– Конечные кольца автобусов;
– Объекты регулирования дорожного движения;
– Общественные туалеты.

4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не устанавливается.

Статья 59. Зона объектов транспортной инфраструктуры

1. Кодовое обозначение – Т-2
2. Цели выделения зоны:

– Обеспечение правовых условий для закрепления существующих и формирования новых земельных участков, предназначенных для размещения объектов транспортной инфраструктуры.
– Обеспечение правовых условий развития необходимых объектов инженерной инфраструктуры.

3. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

– Автобусные станции;
– Объекты по эксплуатации и ремонту дорог и мостов;
– Автозаправочные станции;
– Объекты сервисного обслуживания автотранспорта;
– Автостоянки;
– Кольца и остановки автобусов;

– Гаражи легковых автомобилей, в том числе для инвалидов;
– Объекты водного транспорта (причалы, эллинги, яхт-клубы, стоянки маломерного флота);
– Объекты по содержанию речного фарватера;
– Объекты воздушного транспорта (взлетно-посадочная полоса малой авиации, вертолетная площадка, аэроклуб).

Условно разрешенные виды использования

– Объекты хранения грузового автотранспорта;
– Стоянки грузового транспорта;
– Объекты гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций.

Вспомогательные виды разрешенного использования

– Объекты инженерного обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи);
– Площадки: спортивные, хозяйственные, для отдыха;
– Автостоянки служебных автомобилей;
– Велостоянки;
– Зеленые насаждения;
– Проезды;
– Объекты общественного питания;
– Общественные туалеты;

4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не устанавливается.

§7. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 60. Зона кладбищ

1. Кодовое обозначение – С-1
2. Цели выделения зоны:

– обеспечение правовых условий сохранения существующих кладбищ и их расширения;
– обеспечение правовых условий развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

3. Разрешенные виды использования земельных участков и линейных объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

– Кладбища;
– Мемориальные захоронения;
– Православные церкви и часовни;
– Объекты ритуального обслуживания;
– Колумбарии;
– Зеленые насаждения специального назначения;

Условно разрешенные виды использования

– Конфессиональные объекты;
– Объекты торговли и общественного питания;
– Опорные пункты охраны общественного порядка;

Вспомогательные виды разрешенного использования

– Объекты инженерного обеспечения;
– Хозяйственные постройки, мастерские по изготовлению памятников;
– Автостоянки для посетителей;
– Зеленые насаждения;
– Общественные туалеты;
– Проезды.

4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Таблица 60.1

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
2.	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	10 м
3.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов, размещаемых на территории земельных участков зоны	IV
4.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
5.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящих Правил
6.	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
7.	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил
8.	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть

№	Параметры	Предельные значения
9.	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

Статья 61. Зона объектов размещения отходов потребления

1. Кодовое обозначение – С-2

2. Цели выделения зоны:

– обеспечение правовых условий размещения отходов производства и потребления и объектов санитарной очистки.

3. Разрешенные виды использования земельных участков и линейных объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

– Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов);
– Контейнерные площадки;
– Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции;

Условно разрешенные виды использования

– Для данной территориальной зоны не устанавливается.

Вспомогательные виды разрешенного использования

– Для данной территориальной зоны не устанавливается.

4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Таблица 61.1

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
2.	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	10 м
3.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов, размещаемых на территории земельных участков зоны	I
4.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 43 настоящих Правил
5.	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 46 настоящих Правил
6.	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 47 настоящих Правил

§8. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 62. Зона ведения садоводства и дачного хозяйства

1. Кодовое обозначение – СХ-1

2. Цели выделения зоны:

– обеспечение правовых условий формирования на землях сельскохозяйственного назначения земельных участков для сезонного проживания населения, совмещенного с отдыхом и выращиванием сельскохозяйственных культур;
– обеспечение правовых условий развития сопутствующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

3. Разрешенные виды использования земельных участков и линейных объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

– Садовые и дачные дома;
– Садоводство, растениеводство;
– Содержание домашнего скота и птицы;
– Парники, теплицы, оранжереи;

Условно разрешенные виды использования

– Переработка продукции сельскохозяйственного производства;
– Склад готовой продукции;
– Временные павильоны торговли, общественного питания;
– Опорные пункты охраны общественного порядка;

Вспомогательные виды разрешенного использования

– Объекты инженерного обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи);
– Объекты для индивидуальной трудовой деятельности (мастерские);
– Летние гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты, хозяйственные постройки, гаражи, автостоянки;
– Площадки (детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха);
– Зеленые насаждения;
– Проезды;
– Пункты оказания первой медицинской помощи;

4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

– Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– СП 53.13330.2011. «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*»;
– Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
– другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Таблица 62.1

1	Минимальный расстояние от жилого дома или строения до красной линии улиц	м	5
2	Минимальный расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов	м	5
4	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до границы соседнего участка	м	3
5	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы до границы соседнего участка	м	4
6	Минимальное расстояние от других построек до границ соседнего участка	м	1
7	Минимальное противопожарное расстояние между жилыми домами и строением, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.д.)	м	6
8	Минимальное противопожарное расстояние между жилыми домами и строением, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.д.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
9	Минимальное противопожарное расстояние между жилыми домами и строением, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждений конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
10	Минимальное противопожарное расстояние между жилыми домами и строением, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.д.) и из древесины, каркасных ограждений конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
11	Минимальное противопожарное расстояние между жилыми домами и строением, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.д.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждений конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	12
12	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения; - хозяйственных и прочих строений; - открытой стоянки; - отдельно стоящего гаража	м	 3 1 1 1
13	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями Свод правил 42.13330.2011 (п. 15), СанПиН 42-128-4690-88. «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»		
14	Максимальный процент застройки земельного участка площадью 0,06-0,12 га	м	30
15	Минимальная площадь земельного участка	га	0,05

Статья 63. Зона объектов сельскохозяйственного производства

1. Кодовое обозначение – СХ-2

2. Цели выделения зоны:

– обеспечение правовых условий формирования земельных участков, предназначенных для размещения зданий и сооружений сельскохозяйственного производства;
– обеспечение правовых условий развития сопутствующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

3. Разрешенные виды использования земельных участков и линейных объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

– Животноводческие комплексы, фермы, сельскохозяйственные питомники, птицефермы, фермы рыборазведения, пасеки, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники;
– Предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);
– Крестьянско-фермерские хозяйства;
– Личные подсобные хозяйства, огородничество;
– Машино-тракторные станции;

Условно разрешенные виды использования

– Объекты торговли (магазины, рынки, ярмарки);
– Временные торговые объекты;
– Предприятия по глубокой переработке и расфасовке сельскохозяйственной продукции;
– Сезонные обслуживающие объекты;
– Гостевые автостоянки;
– Гаражи и автостоянки грузовых, ведомственных, легковых автомобилей;
– Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
– Склады горюче-смазочных материалов;
– Объекты гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций;
– Временное жилье для сезонных рабочих;

Вспомогательные виды разрешенного использования

– Объекты инженерного обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи);
– Объекты, технологически связанные с назначением основного вида зоны;
– Объекты общественного питания;
– Площадки (хозяйственные, спортивные, для отдыха);
– Зеленые насаждения;
– Общественные туалеты;
– Проезды;

4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Таблица 63.1

№№ пп	Название параметра	Единица измерения	Размер	
			минимальный	максимальный
1	Предельная площадь земельного участка	кв.м	100	-
2	Количество этажей	Шт.	1	2
3	Минимальный отступ от границ земельных участков, зданий, строений, сооружений	м	6 (0 при использовании брандмауэра)	-
4	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (отношение площади застройки к площади участка %)	%	-	70
5	Минимальная доля озеленения территории земельных участков	%	20	-
6	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	Машино-мест	3	-

Статья 64. Зона сельскохозяйственных угодий

1. Кодовое обозначение – СХ-3
2. Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий и более эффективного их использования;
- обеспечение правовых условий безусловного сохранения и эффективного использования особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Мельниковского сельского поселения, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается (перечень указанных угодий установлен постановлением Правительства Ленинградской области от 17.08.2011 г. № 257);

3. Разрешенные виды использования земельных участков и линейных объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

- Сельскохозяйственные угодья, включая пашни, луга, сенокосы, пастбища, залежи, сады, питомники, огороды, мелиоративную сеть, лесозащитные полосы, полевые дороги;
- Личные подсобные хозяйства по растениеводству;
- Крестьянско-фермерские хозяйства по полеводству и овощеводству, животноводству и птицеводству;

Условно разрешенные виды использования

- Личные подсобные хозяйства и крестьянско-фермерские хозяйства по рыборазведению и пчеловодству;

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с основным назначением данной территориальной зоны;

4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства

- Устанавливаются аналогично п. 4 статьи 63.

ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 65. Перечень зон с особыми условиями использования территории

На территории Мельниковского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1. санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
2. зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
3. охранные зоны линий электропередач;
4. придорожные полосы;
5. зоны охраны объектов культурного наследия;
6. Природные заказники.

Статья 66. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов

1. На территории санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция).

3. В границах СЗЗ не допускается размещать:

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

4. В границах СЗЗ 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;

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

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

7. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых сооружений.

8. Автомагистраль, расположенная в СЗЗ промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера СЗЗ.

9. СЗЗ или ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

10. Нормы озеленения территорий СЗЗ принимаются следующие:

– для предприятий IV, V классов - не менее 60% общей площади территории СЗЗ;
– для предприятий II и III класса - не менее 50% общей площади территории СЗЗ;
– для предприятий, имеющих СЗЗ 1000 м и более - не менее 40% общей площади территории СЗЗ с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

11. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Статья 67. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

3. На Карте границ зон с особыми условиями использования территорий обозначены первые пояса зон санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения. Границы второго и третьего поясов ЗСО определяется гидродинамическими расчетами в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

4. Мероприятия по первому поясу ЗСО:

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

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

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Другие мероприятия, которые определены в СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», а также в документах, обосновывающих режим использования ЗСО.

Статья 68. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части охранных зон линий электропередач.

1. На территории охранных зон линий электропередач в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. В охранных зонах линий электропередач запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

б) размещать свалки;

в) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

3. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

4. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

5. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 4 настоящей Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Статья 69. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части придорожных полос

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. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

Статья 70. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий в части зон охраны объектов культурного наследия

1. На территории Мельниковского сельского поселения по данным Департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия Комитета по культуре Ленинградской области, находятся 8 объектов культурного наследия (памятников архитектуры, объектов археологии, военных памятников) различного охранного статуса, в т.ч. 2 объекта культурного наследия регионального значения (кирха и братская могила советских воинов в п. Мельниково) и 6 выявленных объектов культурного наследия (жилые и общественные здания в п. Мельниково и Горы).

2. Кроме того, на территории Мельниковского сельского поселения имеются 74 археологических объекта культурного наследия, в том числе 1 археологический объект культурного наследия федерального значения (Городище Тиверск), 10 объектов археологии регионального значения (неолитические стоянки древнего человека), 51 вновь выявленный объект культурного наследия. Границы территорий этих объектов и их зон охраны не разработаны и не утверждены.

3. В целях обеспечения охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Мельниковского сельского поселения, необходимо учитывать ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территориях, прилегающих к объектам культурного наследия (при отсутствии разработанного проекта зон охраны объекта культурного наследия) в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4. После уточнения границ археологических объектов культурного наследия, разработки и утверждения проекта зон охраны объектов культурного наследия, документы территориального планирования (генеральный план поселения, правила землепользования и застройки, проекты планировки) подлежат соответствующей корректировке с обязательным внесением изменений и дополнений.

5. По инициативе органов местного самоуправления возможна подготовка документов по включению объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия местного (муниципального) значения в соответствии с существующим законодательством.

6. Необходимо соблюдать требования Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в соответствии с которым проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей ценности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения. Кроме того, генеральные планы, проекты планировки, застройки и реконструкции населённых пунктов, имеющих объекты культурного наследия, подлежат согласованию с департаментом государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия Ленинградской области.

7. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 №315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», а так же режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Мельниковского сельского поселения, утверждаемыми муниципальными, региональными или федеральными нормативно-правовыми актами.

8. Проекты планировки, застройки и реконструкции населённых пунктов, имеющих объекты культурного наследия, подлежат согласованию с департаментом государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия.

9. На территории Мельниковского сельского поселения в рамках проекта зон охраны объектов культурного наследия, должны быть уточнены границы археологических объектов культурного наследия, установлены границы объектов культурного наследия и следующие зоны охраны объектов культурного наследия:

1) охранные зоны объектов археологии (ОЗ);

2) зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ);

3) зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ).

10. Регламент использования территорий в границах охранных зон объектов археологии:

1) Работы, связанные с углублением в грунт, при необходимости сопровождаются охранными археологическими исследованиями (надзор, частичные или полные раскопки).

2) Решение о проведении охранных археологических исследований принимается государственным органом охраны памятников по результатам рассмотрения предпроектной и проектной документации, на основе анализа историко-архивных и библиографических данных, данных инженерно-геологических изысканий, археологической и геофизической разведки, указывающих на наличие объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, включая участки культурного слоя, ценного в научном отношении.

3) Решение государственного органа охраны памятников о необходимости и форме проведения охранных археологических исследований оформляется письменным заданием, которое выдается заказчику работ.

11. Регламент использования территорий в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

1) Не допускается:

- строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

2) Допускается:

- строительство новых, реконструкция существующих зданий и сооружений, улично-дорожной сети, благоустройство, озеленение территорий в соответствии с регламентом и особыми требованиями;

- снос аварийных и дисгармонирующих объектов.

- строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений при сохранении характеристик окружающей ландшафтной среды, с использованием скатных крыш. При этом процент озеленения участка должен быть не менее 70%, высота объектов капитального строительства – не более 10 м, высота отдельных архитектурных акцентов – 12 м.

3). Рекомендуется:

- визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, изменение архитектурного решения фасадов, снос по мере амортизации.

4). По согласованию с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия выполняется следующая документация:

- градостроительная документация (генеральные планы, проекты планировки, градостроительные регламенты).

10. Регламент использования территорий в границах зон охраняемого природного ландшафта:

1) Не допускается:

- строительство объектов капитального строительства и реконструкция существующих с изменением их габаритов, за исключением оговоренных в особых требованиях регламента;

- проведение строительных работ, приводящих к значительному изменению структуры ландшафта;

- значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию зеленых насаждений в зонах зрительного восприятия объектов культурного наследия;

- устройство свалок бытовых и промышленных отходов.

2) Допускается:

- воссоздание утраченных объектов, имеющих историко-культурную ценность при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы;

- строительные и ремонтные работы, необходимые для функционирования объектов, находящихся на территориях объектов культурного наследия и в границах зон охраны (прокладка инженерных сетей, очистных сооружений и др.), при условии, что после их завершения вид охраняемого ландшафта не будет искажен;

- размещение плоскостных спортивных сооружений;

- установка объектов внешнего благоустройства (малоформатные рекламные конструкции, малые архитектурные формы, информационные знаки), устройство временных стоянок автотранспорта с гравийным покрытием;

- проведение работ по регенерации ландшафта, благоустройству и озеленению;

- снос (демонтаж) дисгармонирующих зданий, строений и сооружений, регенерация ландшафта на их территориях.

3). Рекомендуется:

- визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, изменение архитектурного решения фасадов, снос по мере амортизации.

4). По согласованию с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия выполняется следующая документация:

- градостроительная документация (генеральные планы, проекты планировки, градостроительные регламенты).

Статья 71. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах предусмотренной к созданию особо охраняемой природной территории регионального значения государственного природного заказника “Озеро Вуокса” (Схемы территориального планирования Ленинградской области и Приозерского муниципального района)

1. Статус и режим вышеуказанной ООПТ не разработаны.

2. До организации данной ООПТ необходимо на её территории избегать преобразования ландшафта, интенсивной хозяйственной деятельности, изменения типа землепользования и других мероприятий, затрудняющих или делающих невозможным создание ООПТ.

3. В дальнейшем необходима разработка архитектурно-строительного проекта организации данной ООПТ, в котором будет выполнено уточнение её границ и режимов, а сам проект будет подлежать согласованию, экспертизе и утверждению в установленном порядке.

4. В данные Правила землепользования и застройки будут внесены поправки в части территории ООПТ после утверждения её границ и режимов.