Приложение

к решению Совета депутатов

Тельмановского сельского поселения

Тосненского района Ленинградской области

от 19 февраля 2013 года №34

Глава муниципального образования

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.Н. Кваша

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ

муниципального образования тельмановское сельское поселение

тосненского района

ленинградской области

**Ленинградская область**

2012

Оглавление

[Введение 5](#_Toc340773906)

[Историческая справка Ошибка! Закладка не определена.](#_Toc340773907)

[ЧАСТЬ I 11](#_Toc340773908)

[Порядок применения Правил землепользования и застройки части территории МО Тельмановское СП Тосненского района и внесения в них изменений 11](#_Toc340773909)

[Глава 1. Общие положения 11](#_Toc340773910)

[1.1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 11](#_Toc340773911)

[1.2. Основания и цели введения Правил 19](#_Toc340773912)

[1.3. Содержание, устанавливаемого Правилами, порядка использования и застройки территории 20](#_Toc340773913)

[1.4. Градостроительное зонирование территории 21](#_Toc340773914)

[1.5. Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов 23](#_Toc340773915)

[1.6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 24](#_Toc340773916)

[1.7. Режим использования и застройки территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 26](#_Toc340773917)

[1.8. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования 26](#_Toc340773918)

[1.9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 27](#_Toc340773919)

[1.10. Ответственность за нарушение Правил 27](#_Toc340773920)

[Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления МО Тельмановское СП Тосненского района, уполномоченных регулировать землепользование и застройку в части подготовки и применения Правил 28](#_Toc340773921)

[2.1. Органы местного самоуправления МО Тельмановское 28](#_Toc340773922)

[СП Тосненского района 28](#_Toc340773923)

[2.2. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки части территории МО Тельмановское СП Тосненского района. 30](#_Toc340773924)

[Глава 3. Планировка территории 31](#_Toc340773925)

[3.1. Общие положения о документации по планировке территории 31](#_Toc340773926)

[3.2.Порядок подготовки документации по планировке территории 33](#_Toc340773927)

[Глава 4. Выбор и изменение физическими и юридическими лицами видов разрешённого использования земельных участков 34](#_Toc340773928)

[и объектов капитального строительства. 34](#_Toc340773929)

[4.1. Общий порядок выбора вида разрешенного использования и изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 34](#_Toc340773930)

[4.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 35](#_Toc340773931)

[Глава 5. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства. 36](#_Toc340773932)

[5.1. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства и основание для его реализации 36](#_Toc340773933)

[5.2. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 37](#_Toc340773934)

[5.3. Подготовка проектной документации 38](#_Toc340773935)

[5.4. Выдача разрешения на строительство 40](#_Toc340773936)

[5.5. Контроль и надзор в процессе строительства 42](#_Toc340773937)

[5.6. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 42](#_Toc340773938)

[Глава 6. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 43](#_Toc340773939)

[Глава 7. Порядок внесения изменений 46](#_Toc340773940)

[в правила землепользования и застройки 46](#_Toc340773941)

[Глава 8. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки части территории МО Тельмановское СП Тосненского района 48](#_Toc340773942)

[8.1. Установление публичных сервитутов 48](#_Toc340773943)

[8.2. Правовое обеспечение использования земельных участков, необходимых для муниципальных нужд МО Тельмановское СП Тосненского района 49](#_Toc340773944)

[ЧАСТЬ II 52](#_Toc340773945)

[Карта градостроительного зонирования части территории МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области. 52](#_Toc340773946)

[Глава 9. Карта градостроительного зонирования 52](#_Toc340773947)

[9.1. Перечень территориальных зон 52](#_Toc340773948)

[Глава 10. Карты градостроительного зонирования части территории МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района в части границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям 52](#_Toc340773949)

[10.1. Карты границ зон с особыми условиями использования части территории МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям 52](#_Toc340773950)

[10.2. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям отображенных на картах зон с особыми условиями использования территорий 53](#_Toc340773951)

[10.3 Описание границ зон с особыми условиями использования территорий поселения по природным и санитарно-гигиеническим требованиям 54](#_Toc340773952)

[ЧАСТЬ III 54](#_Toc340773953)

[Градостроительные регламенты 54](#_Toc340773954)

[Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 54](#_Toc340773955)

[11.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 54](#_Toc340773956)

[11.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 101](#_Toc340773957)

[Глава 12. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 101](#_Toc340773958)

[12.1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 101](#_Toc340773959)

[12.2. Иные требования к использованию земельных участков 102](#_Toc340773960)

[Глава 13. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 104](#_Toc340773961)

[13.1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям 104](#_Toc340773962)

[Глава 14. Перечень территорий, на которые действие регламента не распространяется 105](#_Toc340773963)

[Глава 15. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие регламента не распространяется 105](#_Toc340773964)

[Графические материалы 105](#_Toc340773965)

[1. Карта Градостроительного зонирования М 1:10000 105](#_Toc340773966)

[2. Карта границ зон с особыми условиями использования территории 1:10000 105](#_Toc340773967)

# **Введение**

Основание для разработки:

* Градостроительный кодекс Российской Федерации (ст.51.п.3, ст.31 п.1)
* Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ст. 3 п.14);
* Постановление Главы местной администрации МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области.

Цель работы:

Заложить информационные, методические и правовые основы для последовательного развития в поселении современной системы градорегулирования, основанной на правовом зонировании, ориентированной на рыночные преобразования в сфере недвижимости, на использование правовых механизмов в сфере регулирования землепользования и застройки территории.

Основные задачи:

Разработка Правил землепользования и застройки части территории муниципального образованияТельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

В составе Правил землепользования и застройки муниципального образования Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области выделяются 3 части:

Часть I - Порядок применения Правил землепользования и застройки части территорииМОТельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области и внесения в них изменений.

Часть II - Карта градостроительного зонирования части территории МОТельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области.

Часть III- Градостроительные регламенты части территории МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области.

Границы проектирования:

- с запада: земельным участком полосы отвода высокоскоростной пассажирской железнодорожной магистрали Санкт-Петербург – Москва Открытого акционерного общества «Высокоскоростные магистрали»;

- с севера: границей МО Тельмановское сельское поселение, совпадающей с границей Ленинградской области (по смежеству с Санкт-Петербургом, на участке вдоль Ям-Ижорского шоссе);

- с востока: земельным участком полосы отвода под строительство скоростной платной автомагистрали Москва – Санкт-Петербург;

- с юга: дорогой Ям-Ижора – Федоровское и далее полевой дорогой, идущей вдоль фермы «Пионер» (переходящей в дальнейшем в Ижорскую дорогу) до пересечения с земельным участком полосы отвода Открытого акционерного общества «Высокоскоростные магистрали».

Площадь проектирования - 191 га

Использованная нормативно-правовая документация

* Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
* Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
* Водный Кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ.
* Лесной Кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ.
* Федеральный закон от 06.10.2003 № 131- ФЗ. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»
* Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».
* Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
* Федеральный закон от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды» №7-ФЗ.
* Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
* Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
* Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
* Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
* Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
* Федеральный закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».
* Федеральный закон от 04.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
* Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
* Федеральный закон от 24.07.2009 № 209-ФЗ «Об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
* СНиП II-12-77 «Защита от шума».
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
* ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения».
* СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест».
* СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы».
* ГН 2.1.6.1338-03 «Предельно допустимые концентрации (ПДК) загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных мест. Гигиенические нормативы» .
* ГН 2.1.8/2.2.4.2262-07 «Предельно допустимые уровни магнитных полей частотой 50 Гц в помещениях жилых, общественных зданий и на селитебных территориях» (приложение)».
* СанПиН 2.2.4.1191-03 «Электромагнитные поля в производственных условиях».
* Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 18.05.2010 № 58 «Об утверждении СанПиН 2.1.3.2630-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность».
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
* СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».
* СН 387-78 «Инструкция по разработке схем генеральных планов групп предприятий с общими объектами (промышленных узлов)».
* СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнений».
* СП 1.1.1058-01 Организация и проведение производственного контроля за соблюдением санитарных правил и выполнением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».
* СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
* Постановление РФ от 24.02.2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
* «Методические рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки» Федерального Агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Фонд «Институт экономики города».
* «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов».
* «Терминологический словарь по градостроительству» Российской Академии архитектурных и строительных наук отделение градостроительства.
* Закон Ленинградской области от 8.10.1999 года № 57-ОЗ «О сводном плане градостроительного зонирования территории Ленинградской области».
* Постановление Правительства Ленинградской области от 23.07.1998 года № 27 «Об утверждении правил содержания и обеспечения санитарного состояния территорий городских, сельских и других поселений Ленинградской области». Документ утратил силу в связи с изданием постановления Правительства Ленинградской области от 18.07.2011 № 221, вступившего в силу с даты официального опубликования (опубликовано в «Вестнике Правительства Ленинградской области» - 23.08.2011).
* Постановление Правительства Ленинградской области от 24.09. 2008 года № 288 «Об утверждении порядка установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности на территории Ленинградской области».
* Закон Ленинградской области от 23.08.2006 года № 105-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Ленинградской области».
* Закон Ленинградской области 22.12.2004 года № 116-ОЗ «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Тосненский муниципальный район и муниципальных образований в его составе».
* Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области (утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года №83 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области»).
* Устав муниципального образования Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области (новая редакция). Принят решением совета депутатов муниципального образования Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области от 30.06.2010 года № 116. Устав зарегистрирован Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 29.07.2010 года. Государственный регистрационный № RU-475173032010001

# **Историческая справка**

Древнейшие следы хозяйственной деятельности человека сохранялись на землях современного Тельмановского сельского поселения в виде изредка обнаруживавшихся отдельных археологических находок периода средневековья. Особо следует отметить, что в деревне Войскорово сохранился ценный археологический памятник - грунтовый могильник ХII-ХIII вв., что свидетельствует о древности этого селения.

С середины ХIII в. вплоть до 1478 г. рассматриваемая территория была в составе Никольского Ижорского погоста Водской пятины Новгородской вечевой республики. Древнейшим селением на территории является Ижора (д. Ям-Ижора), поскольку здесь был Почтовый (Ямской) двор на Московском тракте. Ям-Ижора была первым административным центром на территории современных Тосненского и Пушкинского районов. Здесь уже к концу ХIII в. появился первый на этих землях православный храм – деревянная Никольская церковь. Старая Ижора вплоть до ХVIII в. территориально развивалась вдоль обоих берегов реки Ижора.

В 1478 г. после вхождения Новгорода в состав великого княжества Московского рассматриваемые земли были приписаны к Ореховскому уезду (с центром в городе Орехов или Орешек, что ныне опять Шлиссельбург).

В начале ХVII в., воспользовавшись Смутным временем, нарушив ранее существовавшие договоренности, шведские ландскнехты во главе с Я. Делагарди, приглашенные Москвой в помощь против поляков, изменнически захватили Ижорские земли, вследствие чего с 1617 г. по 1702 г. Приневский край перешел во владение Трех Корон.

В 1617 г. административным центром территории стало селение Ингрис (с конца ХVIII в. – Войскорово) - центр одноименной волости. Рядом с ним была одноименная крупная мыза Ингрис (мыза – хозяйственное помещичье имение) с укрепленным двором Ингрисхоф. Неподалеку от волостного центра к концу ХVII в. появились первые промышленные объекты – кирпичные заводы и водяные пильные мельницы.

Между 1623 и 1626 гг. современное Войскорово стало центром церковного округа (пастората) Ингрис. Здесь тогда же была построена на правом берегу Ижоры деревянная кирха, которую позднее в 1769 г. отстроили заново на левом берегу, на месте, находящемся на расстоянии 350 м от старой кирхи. Шведский топоним *Ингрис*, равно как и его финский аналог *Инкере*, идентичен русскому топониму *Ижора*.

Почти все селения, имевшиеся на территории к началу ХVIII в., располагались около старинной дороги, шедшей вдоль реки Ижоры. Только одна проселочная дорога широтного направления шла от Ингриса к Поповой (Поповке) через деревню Васина.

В 1700 г. царь Петр начал освободительную Северную войну неудачным сражением при Нарве. Но уже 13 (24) августа 1702 г. войсками под командованием окольничего П.М. Апраксина на реке Ижоре, юго-восточнее современного города Павловска (возможно, что даже на проектируемой территории, в районе укреплений мызы Ингрис или Ингрисхоф) была одержана решительная победа над шведским корпусом генерала А. Крониорта.

После этой победы (равно как и взятие крепостей Нотебург и Ниеншанц) Ижорские земли были окончательное возвращены России, и появилась возможность осуществления давно планируемой закладки Санкт-Петербурга. После победы войск П.М.Апраксина боевых действий на рассматриваемой территории больше никогда не велось (вплоть до августа 1941г.).

В 1707 г. за огромные заслуги по освобождению Невского края царь Петр 1 дал своему ближайшему сподвижнику А.Д. Меншикову титул герцога Ижорского. Одновременно Меншикову были дарованы огромные землевладения в освобожденных землях, в том числе и земли по реке Ижоре, включающие также Ижору (Ям-Ижору) и Ингрис (Войскорово). В соседней Усть-Ижоре у А.Д. Меншикова была загородная резиденция, включавшая, среди прочего, деревянный дворец и земляную крепость.

Селение Ижора - прежний административный центр территории - в ХVII в. пришло в запустение. Никольскую церковь шведы сожгли, жителей осталось немного, поэтому в 1712 г. А.Д. Меншиков переселил сюда большое количество крестьян из подмосковных имений (в основном, из Можайского уезда). Возобновленное селение стало именоваться Ижорской слободой.

К 1705 г. царь Петр I пришел к мысли о необходимости соединить Москву, тогда еще столицу кратчайшей дорогой с Петербургом, ещё до его основания замышленным как новая столица будущей империи. Московский тракт прошел и через Ижорскую слободу (современную Ям-Ижору), в связи с чем планировочное развитие селитьбы стало осуществляться не по берегам Ижоры, а вдоль Московской дороги.

С 1719 г. территория находилась в составе Шлиссельбургского уезда Санкт-Петербургской провинции Санкт-Петербургской губернии. В 1727 г. князя А.Д.Меншикова постигла опала, и его ижорские владения (Ижорские слобода и мыза, деревни Корделово, Райколово, Самсоновка или Самсоновская и многие другие) были переданы в дворцовое ведомство (позднее, принадлежали Царскосельскому дворцовому правлению).

Проходящая по территории коммуникация исторически именовалась Петербургским участком Московского шоссе; никаких старинных строений, сооружений, элементов, относящихся к Московскому шоссе (например, верстовых столбов) здесь не сохранилось. Уже во времена Екатерины II вдоль дороги с двух сторон были высажены деревья, исчезнувшие в годы минувшей войны; в послевоенное время шоссе было расширено, но по прежней традиции было обсажено деревьями. Этот тракт - знаменитая дорога из Петербурга в Москву А.Н. Радищева.

В 1765 году при императрице Екатерине II, поощрявшей переселение немецких колонистов в Россию, поблизости от Колпино на казенных землях по обоим берегам реки Ижора были основаны немецкие колонии. Эти поселения назывались Ижорскими колониями – Верхней и Нижней. Нижняя колония в середине ХХ в. вошла в городскую черту Колпино, а современный поселок Тельмана вобрал в себя Верхнюю Ижорскую колонию, а также и деревню Лангелово (образовалась в ХVII в.).

Значительное влияние на развитие рассматриваемой территории оказывали находящиеся неподалеку загородные резиденции императорской фамилии, прежде всего, Царское Село (резиденция императрицы с 1710 г.) и Павловск (резиденция цесаревича Павла с 1777 г.), а также возникшие при них дворцовые слободы. Многочисленные дворцово-парковые ансамбли и имения вельмож соединялись развитой дорожной инфраструктурой. Так, в конце ХVIII – первой трети ХIХ вв., были протрассированы Павловское шоссе (Павловск – Войскорово), Тярлевская дорога, Ижорское шоссе (Ям-Ижора – Царское Село).

Оформлению «правительственных трасс» конца ХVIII – первой половины ХIХ вв. уделялось немало внимания, тем более в районе Ям-Ижоры, находящейся не только на дороге, соединявшей две столицы, но и на подъезде к Петербургу, Царскому Селу и Павловску. Мосты, аллеи, церкви, фонтаны, верстовые столбы, шлагбаумы и будки, крестьянские избы, дорожные строения – всё проектировалось лучшими архитекторами столицы и рассматривалось лично императорами.

В конце 1790-х гг. при Павле I Ижорская слобода из дворцовой была преобразована в ямскую (жители её и ранее занимались ямским промыслом). С этого времени селение стало именоваться Московская Ям-Ижора. В 1809-1810 гг. по образцовому проекту архитектора Луиджи Руска в Ям – Ижоре были построены одноэтажные каменные здания почтовой станции. В начале 1820-х гг. Московская дорога была шоссирована.

Ям-Ижора была последней ямской (почтовой) станцией перед северной столицей. Возвращаясь в Петербург из Тверской губернии, А.С.Пушкин обессмертил своими строками небольшое селение: «Подъезжая под Ижоры, я взглянул на небеса, и воспомнил ваши взоры, ваши синие глаза…».

Неподалеку от почтовой станции Московское шоссе пересекает живописно-извилистые берега реки Ижоры; бывший здесь ранее старинный мост не сохранился.

После постройки в 1803-1805 гг. новых мощных плотин Ижорских Адмиралтейских заводов образовался Ижорский пруд, на берегу которого оказались Верхняя и Нижняя колонии, при этом повысился уровень реки Ижоры выше плотины. Благодаря этому, с середины ХIХ в. удалось наладить пароходное сообщение между Колпино и Ям-Ижорой. Здесь курсировали небольшие грузовые и пассажирские пароходы; пристань была и в Верхней колонии.

В 1909 г. население Ям-Ижоры составляло 1200 человек. Данных о населении Войскорово в 1900-х гг. не выявлено, но о численности населения можно приблизительно судить по количеству прихожан прихода Инкере (центром которого поныне является Войскорово). В 1905 г. в приходе состояло более 3 тычяч человек финского происхождения (немцы посещали кирху в Ижорских колониях, а древняя ижора была православной), проживавших не только в небольших окрестных деревнях, но и в Колпино и Саблино. Большая часть прихода проживала в Войскорово. Рядом с кирхой находились два каменных здания, построенные в 1890-х гг. - приходская школа и дом пастора, а также лютеранское кладбище ХVIII- ХХ вв.

С конца ХIХ - начала ХХ вв. Верхняя колония стала активно развиваться в направлении к Нижней, а та, в свою очередь, к Колпино. В 1917 г. в колониях было 250 дворов (число дворов выросло по сравнению с 1862 г. почти в 3,7раза). Эти данные позволяют экстраполировать численность населения обеих колоний, учитывая стабильность хозяйственного уклада, семейных традиций колонистов в период 1862-1917 гг. Подсчет приводит к цифре приблизительно в 2600 жителей. С 1918 г. проектируемая территория пребывала в составе Детскосельского уезда Петроградской губернии. С 1927 г. проектируемая территория распределялась между Детскосельским и Колпинским районами Ленобласти.

Колонистов в конце 1920-х гг. объединили в колхоз (впоследствии совхоз), названный после 1933 г. именем немецкого антифашиста Эрнста Тельмана.

В 1935 г. был отнесен к категории рабочих поселков возникший после революции соседний Красный Бор, расположенный при станции Поповка. С августа 1936 г. проектируемая территория находилась в составе Слуцкого (Павловского) и Колпинского районов Ленинграда, а также Тосненского района Ленобласти.

Начиная с 1934 г. стали закрывать все храмы на проектируемой территории. Последними в 1938 г. закрыли обе кирхи в Войскорово и в бывшей Верхней колонии. Но при этом, ни одного культового здания не снесли; незаконченное дело воинствующих безбожников завершила война.

В августе 1941 г. гитлеровцы захватили Ям-Ижору и Войскорово, поселок Тельмана оказался на линии фронта. Враг пытался захватить Колпино, но на рубежах обороны города твердо стояла 55 армия, командующим которой был генерал-лейтенант В.П. Свиридов. В январе 1944 г., когда в ходе мощного наступления Советская Армия освободила и земли вдоль реки Ижоры, перед глазами воинов-освободителей предстала опустошенная земля. Деревни Мокколово, Лангелово, бывшие Ижорские колонии были почти стерты с лица земли. От домов Ям-Ижоры остались только фундаменты, на месте церкви зияла огромная воронка. Войскорово и окружающие его маймистские деревни полностью сгорели в 1943-1944 гг. (самих маймистов из прифронтовой полосы немцы ранее выселили в Финляндию).

Напоминанием о трагических и доблестных годах обороны Ленинграда 1941-1944 гг. служат два воинских мемориала, входящих в ансамбль «Зеленый пояс Славы» (в Ям-Ижоре и в поселке Тельмана), и братские могилы павших советских воинов.

После войны были восстановлены Ям-Ижора, Войскорово и поселок Тельмана. В июле 1953 года был упразднен Павловский район, и с этого времени вся проектируемая территория состояла и поныне находится в составе Тосненского района Ленинградской области - вначале как Тельмановский сельсовет, с 1990-х Тельмановская волость, а с 2005 г. Тельмановское сельское поселение.

На территории МО «Тельмановское сельское поселение» ныне имеется только четыре довольно больших по занимаемой территории населенных пункта: дер. Ям-Ижора, пос. Войскорово, дер. Пионер и пос. Тельмана. Работники совхоза, ставшего современным агропромышленным предприятием, сселены в центральную усадьбу. О многочисленных ранее мелких селениях напоминают урочища: Корделово, Лангелово, Мишкино, Моккалово, Петровщина, Пирцелово, Поддалово, Поркузи, Путролово, Райколово, Самсоновка (Самсоновская), Феклистово и др.

Начиная с 1970-х гг. и по настоящее время активно ведется индустриальная жилая застройка, возводятся промышленные объекты, развивается транспортная инфраструктура, и это не случайно. Рассматриваемая территория находится поблизости от мегаполиса, особенно от его крупного промышленного спутника – г. Колпино, являющегося частью мегаполиса, и размещена на двух крупнейших транспортных артериях.

# **ЧАСТЬ I**

# **Порядок применения Правил землепользования и застройки части территории** **МО Тельмановское СП Тосненского района и внесения в них изменений**

# **Глава 1. Общие положения**

1. Официальное наименование муниципального образования – муниципальное образование Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области. Административный центр – поселок Тельмана.
2. Сокращенное наименование муниципального образования – МО Тельмановское СП Тосненского района Ленинградской области (далее по тексту - поселение)
3. Правила землепользования и застройки разработаны на часть территории МО Тельмановское СП Тосненского района. Границы разработки:

- с запада: земельным участком полосы отвода высокоскоростной пассажирской железнодорожной магистрали Санкт-Петербург – Москва Открытого акционерного общества «Высокоскоростные магистрали»;

- с севера: границей МО Тельмановское сельское поселение, совпадающей с границей Ленинградской области (по смежеству с Санкт-Петербургом, на участке вдоль Ям-Ижорского шоссе);

- с востока: земельным участком полосы отвода под строительство скоростной платной автомагистрали Москва – Санкт-Петербург;

- с юга: дорогой Ям-Ижора – Федоровское и далее полевой дорогой, идущей вдоль фермы «Пионер» (переходящей в дальнейшем в Ижорскую дорогу) до пересечения с земельным участком полосы отвода Открытого акционерного общества «Высокоскоростные магистрали» (далее по тексту – часть территории поселения).

## **1.1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

В настоящих Правилах (далее Правила) нижеприведенные термины используются в следующем значении:

**Автомобильная дорога** – объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог;

**Акт приёмки** – документ приемки законченного строительством объекта производственного и жилищно-гражданского назначения всех форм собственности (здания, сооружения, их очередей, пусковых комплексов, включая реконструкцию, расширение и техническое перевооружение) при их полной готовности в соответствии с утвержденным проектом, договором подряда (контрактом);

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

**Благоустройство** *-* процесс и одновременно результат созда­ния городской среды, обеспечивающей высокое качество и удоб­ство проживания в городе. Охватывает благоустройство собст­венно жилых домов и мест приложения труда, окружающей их городской среды*,* равно как и всю совокупность работ и мероприятий, осуществляемых для создания здоровых, удобных и культурных условий жизни насе­ления;

**Блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

**Боковые границы участка –** границы, линии которых соединяют лицевую и заднюю границы участка;

**Виды разрешенного использования** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу именования этих видов деятельности и объектов в разделе 12.1 Части III настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**Визуальное пространство** *-* пространство города в поле зре­ния наблюдателя.

**Водоохранная зона** – вид зоны с особыми условиями использования территории, границы которой устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**Временные здания и сооружения** – строения и сооружения (капитальные и некапитальные объекты), возводимые в границах строительной площадки (границ правомерного земельного участка) для использования при строительстве объекта капитального строительства в период производства строительных работ и подлежащие демонтажу не позднее одного месяца со дня ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию;

**Временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** – здания и сооружения, возводимые в границах правомерного земельного участка для использования при строительстве конкретного объекта лишь в период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

**Вспомогательные виды разрешенного использования –** виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

**Высота здания по фасадной линии застройки –** расстояние по вертикали, измеренное от отмостки до высшей границы фасадной стены, т. е. стены, расположенной со стороны лицевой границы участка;

**Высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения;

**Государственный строительный надзор** – деятельность исполнительного органа государственной власти уполномоченного, в том числе на проверку соответствия выполняемых работ в процессе строительства и реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, осуществляемая в соответствии с нормами действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации;

**Государственные градостроительные нормативы и прави­ла** *-* нормативно-технические документы, разработанные и утвержденные федеральным органом архитектуры и градостроительства или органами архитектуры и градостроительства субъектов Российской Федерации и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности;

Градостроительное зонирование в поселении – зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

Градостроительные изменения (в отношении земельных участков, объектов капитального строительства) – изменения видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и/или размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Эти изменения имеют, как правило, своим следствием изменения городской среды, затрагивающие интересы третьих лиц;

**Градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах земельного участка; границах зон действия публичных сервитутов; минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента, при этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка); информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент); информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия; информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

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;

**Градостроительная документация**- документация о градо­строительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке;

**Задняя граница участка –** граница участка, обычно параллельная любой улице, ограничивающей этот участок, и непересекающаяся с лицевой границей;

**Заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы на основании договора при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, капитальном ремонте, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приёмки работ и приемки объекта в эксплуатацию;

**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;

**Зеленые насаждения общего пользования** *-* общедоступная часть системы зеленых насаждений города, имеющая общегородское, районное и местное значение (как правило, не включает зеленые насаждения жилых групп, кварталов и микрорайонов, предназначенные преимущественно для пользования их жителя­ми).

**Земельные участки как объекты градостроительной деятельности –** часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

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

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

**Зоны с особыми условиями использования территорий** –охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны горно-санитарной охраны, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

**Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД)** – обобщенная информационная база поселения об объектах градостроительной деятельности в режиме постоянного мониторинга, обеспечивающая сбор, обработку, накопление, хранение, обновление и предоставление пользователям и потребителям информации о градостроительных процессах на территории города;

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

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

Карта градостроительного зонирования поселения – карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий;

**Квартал** – часть городской застройки, ограниченная улицами городского, районного и местного значения, имеющая в плане, как правило, прямоугольную или более свободную конфигура­цию**,** в границах которого разрабатываются проект планировки, проект межевания территории;

**Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения (далее также – Комиссия)** – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при Главе администрации, создаваемый в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ленинградской области, подзаконными актами поселения с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки поселения, внесения в них изменений, проведения публичных слушаний и иным вопросам применения Правил;

**Комплексная застройка** *-* застройка города и его частей, имеющая полный комплекс необходимых компонентов форми­рования жилой среды, строительства общественных зданий, ин­женерных и транспортных сетей, озеленения и благоустройства;

**Комплексная реконструкция** *-* проводимая в полном необхо­димом объеме *реконструкция города* или его отдельных частей, охватывающая все компоненты реконструкции и преобразовании жилой среды, системы общественных зданий, инженерных и транспортных сетей, озеленения и благоустройства;

**Коэффициент застройки –** часть территории земельного участка, которая занята зданиями, строениями, сооружениями (%);

**Коэффициент использования территории (КИТ) –** отношение суммарной площади полов в зданиях на земельном участке к площади участка. Умножение значения максимально допустимого КИТ на площадь участка даёт максимальную величину площади полов, допустимую на участке;

**Коэффициент озеленения –** доля открытых пространств, оставленных с естественной (природной) растительностью или искусственно озеленённых (%);

**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);

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения, и объекты капитального строительства, отнесенные законодательством к понятию линейных объектов;

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

**Линии регулирования застройки** - границы застройки, уста­навливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

**Лицевая граница участка –** граница участка, примыкающая к улице;

**Многоквартирный жилой дом** – индивидуально определенное здание, состоящее из двух и более квартир, как структурно обособленных помещений в многоквартирном доме, обеспечивающих возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

**Микрорайон** *-* структурно-планировочная единица города, входящая в состав района.

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

**Ограничения специального назначения на использование и застройку территории** - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и нормативными правовыми актами поселения в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей среды и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

**Основные виды разрешенного использования** (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных собственниками земельных участков и объектов строительства к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий;

**Отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т. д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**Отступ здания, сооружения (от границы участка) –** расстояние между границей участка и стеной здания;

**Планировочная документация** – документация по упорядочению организации территории, определяющая элементы, границы и параметры ее развития. Может разрабатываться в составе проекта планировки, проекта межевания, градостроительного плана земельного участка;

**Площадь земельного участка –** площадь горизонтальной проекции участка;

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

Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства – собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, собственники объектов капитального строительства и иные уполномоченные лица, обладающие правами в соответствии с законодательством на градостроительные изменения этих объектов;

**Предельно допустимая концентрация (ПДК)** *-* регламенти­руемая гигиеническими нормами величина допустимого удель­ного содержания вредных веществ в воздухе, водоемах и почве. Фактический уровень загрязнения среды может быть описан как в натуральных показателях - концентрациях вредных веществ (мг/мЗ), либо в нормированных показателях, характеризующих кратность превышения ПДК;

**Предельно допустимый уровень (ПДУ)** - регламентируемаягигиеническими нормами допустимая величина наличия физиче­ских факторов в окружающей среде - шума, вибрации, электро­магнитных полей различных диапазонов, радиоактивного излу­чения. Должна достигаться различными средствами защиты;

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

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

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

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, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**Проект межевания** – документ планировки территории, подготавливаемый в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, включая участки, формируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, выполняемый в границах красных линий планировочного элемента, утвержденных проектом планировки;

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

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком (объектом недвижимости), в интересах неопределенного круга лиц, установленное законом или иным правовым актом Российской Федерации, правовым актом субъекта Российской Федерации, правовым актом органа местного самоуправления с учётом результатов публичных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Территория сервитута определяется на стадии подготовки документации по планировке территории – проекта межевания.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства и реконструкции в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, и реконструкцию объектов капитального строительства с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

**Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство или реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством;

**Разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**Разрешенное использование** **земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом;

**Район зонирования –** территория в замкнутых границах, отнесенная Правилами застройки к одной территориальной зоне;

**Резервирование земельного участка –** установление особого режима использования земельного участка, учитывающего вероятное изъятие в течение определенного срока этого участка(ов) для государственных или муниципальных нужд в виде наложения ограничений на их распоряжение, использование, строительство;

**Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**Реставрация**- процесс и результат восстановления зданий и сооружений, возвращающих их к первоначальному виду. Приме­няется к сооружениям минувших эпох и к памятникам архитек­туры, может быть фрагментарной и целостной;

**Рельеф местности** - естественная поверхность земли без учета искусственных препятствий;

**Собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**Строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путём нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса зданий, строений и сооружений, проведения земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство;

**Строительный контроль** - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

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

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

**Территории общего пользования** - ограничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

**Технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

**Технические условия –** условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

**Улично-дорожная сеть (УДС)** – городская система улиц и дорог, образует единую систему как связующая основа городской плани­ровки и застройки;

**Уровень отмостки** – средний уровень поверхности земли (замощенной или нет), примыкающей к зданию;

**Условно разрешённые виды использования** (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указные в градостроительном регламенте в качестве разрешённых к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения администрации поселения в порядке, предусмотренном Правилами застройки;

**Частный сервитут** –право ограниченного пользования чужим земельным участком (объектом недвижимости), установленное на основании решения суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

**Ширина участка –** среднее расстояние по горизонтальной прямой между боковыми границами участка;

**Ширина участка по лицевой границе –** расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе;

**Планировочная структура** - структура планировочной орга­низации города, выражаемая в составе и особенностях взаимного расположения промышленных и селитебных территорий, а так­же в соподчиненности элементов селитебной зоны, например, по т.н. ступенчатой системе, в основе которой лежит идея после­довательного объединения первичных элементов структуры в более крупные составные образования: микрорайон - жилой рай­он - планировочный район - город.

**Элемент планировочной структуры** – территория, в пределах которой разрабатываются документы по планировке территории – квартал, микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии, либо подлежащие определению красные линии (в случае отсутствия документации по планировке территории в соответствии со статьей 11 настоящих Правил, а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов);

**Этаж –** промежуток между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании. При определении максимального разрешенного числа этажей цокольный этаж не включает подвальные помещения, лестничные площадки и верхние лифтовые помещения или иные сооружения, при условии, что верхний этаж не превышает по площади одну треть всей площади крыши.

## **1.2.** **Основания и цели введения Правил**

1. Правила землепользования и застройки части территории поселения (далее -Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» иными законами и иными нормативными правовыми актами, Уставом поселения, а также иными актами и документами, определяющими основные направления социально-экономического и градостроительного развития поселения, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.
2. Правила землепользования и застройки части территории поселения – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений в соответствии с Градостроительным кодексом РФ включает в себя положения:

1) о порядке регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления поселения на основе градостроительного зонирования;

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

3) о порядке подготовки документации по планировке территории местной администрацией МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области (далее по тексту - администрация);

4) о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки поселения;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки поселения;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки поселения.

1. Правила землепользования и застройки поселения вводятся в следующих целях:

1) создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территорий поселения;

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

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

## **1.3. Содержание, устанавливаемого Правилами, порядка использования и застройки территории**

1. Порядок использования земель поселения определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на Карте градостроительного зонирования (Часть II Правил). В соответствии с ним часть территории поселения разделена на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых настоящими Правилами установлен градостроительный регламент (Часть III Правил).

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

1. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков:

* расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;
* расположенных в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоёмами, пляжами и другими подобными объектами;
* иных, помимо указанных выше, земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования;
* занятых линейными объектами;
* предоставленных для добычи полезных ископаемых.

1. Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством.
2. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами применяется:

* при формировании новых и изменении существующих земельных участков, осуществляемом на основе документации по планировке территории поселения, подготавливаемой в порядке, установленном в Главе 3 Части I Правил;
* при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемом в порядке, установленном в Главе 4 Части I Правил;
* при строительстве (реконструкции) зданий, строений и сооружений, осуществляемом в порядке, установленном в Главе 5 Части I Правил.

1. Указанные в п.4 настоящего параграфа виды деятельности могут осуществляться:

* Администрацией – в части земель, находящихся в распоряжении поселения;
* физическими и юридическими лицами – в части земельных участков, принадлежащих им на праве собственности, аренды (если это предусмотрено договором аренды), постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования.

1. Действие порядка использования и застройки территории установленного настоящими Правилами не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

* капитальный ремонт существующих зданий, строений и сооружений;
* реставрация зданий и сооружений;
* текущий ремонт зданий и сооружений;
* внутренние перепланировки;
* замена инженерного и технологического оборудования;
* строительство временных зданий, строений и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;
* внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

1. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройкитерритории поселения обеспечивается администрацией:

* при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории поселения;
* при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
* при проверке подготовленной на основании решения указанных органов документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
* при утверждении документации по планировке территории, разработанной по решению администрации;
* при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
* при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
* при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* при выдаче разрешений на строительство (реконструкцию);
* при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию**;**
* при осуществлении контроля объектов градостроительной деятельности в процессе их использования.

1. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

## **1.4. Градостроительное зонирование территории**

1. В соответствии с градостроительным зонированием на части территории поселения установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.
2. Границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории отображены в графическом и в текстовом виде.
3. В текстовом виде границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории приведены в части II Правил

* границы территориальных зон (Часть II гл.9 п.9.1 Правил);
* границы зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям (Часть II гл.10 п.10.1 Правил).

1. В графическом виде границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории отображены на Карте градостроительного зонирования поселения прилагаемой к Части II Правил.

Карты градостроительного зонирования поселения включают в себя:

* карту градостроительного зонирования поселения в части границ территориальных зон;
* карту границ зон с особыми условиями использования территорий поселения по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

1. Перечень территориальных зон, отображённых на карте градостроительного зонирования, содержащий наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, и указание целей выделения зон, приведен в гл. 9 п.9.1 Части II Правил.
2. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются (или планируется размещение) объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам. При этом границы территориальных зон устанавливаются в привязке к территориальным объектам, имеющим однозначную картографическую проекцию:

границам населенных пунктов;

естественным границам природных объектов и иным границам, отраженным в составе базисного плана земельного кадастра;

границам земельных участков зарегистрированных в государственном земельном кадастре.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки (например, границы территориальных зон, установленных на вновь осваиваемых территориях), определены по границам зон с особыми условиями использования территории, иным границам, отображенным на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в привязке к условным линиям, подлежит уточнению в документации по планировке территории и в иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и МО Тельмановское СП Тосненского района с последующим внесением соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки.

1. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, содержащие наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, и указание целей выделения зон**,** приведены в гл. 10 п.10.2 Части II Правил.
2. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами органов власти Российской Федерации, Ленинградской области и МО Тельмановское СП Тосненского района.

В составе зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям установлены:

* по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования,
* по элементам кадастрового зонирования поселения,
* по нормативным размерам,
* по границам природных элементов.

Границы зон зеленых насаждений общего пользования, санитарно-защитного озеленения, рекреационно-оздоровительных зон совпадают с границами территориальных зон.

Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников определены в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установлены по радиусу от границы участка предприятия и привязаны к элементам кадастрового зонирования.

Границы зон экологических ограничений от динамических техногенных источников установлены посредством метража от магистрали.

###### 1.5. Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты приведены в Части III Правил.
2. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

1) виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешённого использования; условно разрешённые виды использования; вспомогательные виды разрешённого использования (гл. 11 п.11.1 и 11.2 Части III Правил);

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (гл. 12 п. 12.1 Части III Правил);

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации (гл. 13 Части III Правил).

1. Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть указаны в градостроительном регламенте дифференцированно – с учётом допустимости их применения, в различных частях (в том числе, уровнях) здания или участка.
2. Наряду с основными и условно разрешёнными видами использования, перечисленными в составе градостроительного регламента дополнительно к ним и осуществляемые совместно с ними на территории одного земельного участка, могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования.
3. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в числе указанных в градостроительном регламенте, означает, что его применение на территории земельных участков, расположенных в соответствующей территориальной зоне, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.
4. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение от главы администрации специального разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в параграфе 4.2 Части I Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба смежным землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.
5. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газообеспечения, канализования, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешённого использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным при условии соблюдения технических регламентов.
6. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента могут быть указаны: размеры (в том числе площадь) земельных участков; допустимые отступы зданий и сооружений от границ земельных участков; предельные габариты зданий и сооружений; предельные численные характеристики использования поверхности земельного участка; архитектурные характеристики зданий и сооружений.

Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

1. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, в том числе и на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

Для земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в зоне с особыми условиями использования территории, градостроительным регламентом в составе указанных ограничений может быть указана возможность установления уполномоченными исполнительными органами государственной власти дополнительных требований к его использованию, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

1. Если на момент введения Правил содержание режимов зон с особыми условиями использования территорий не установлено в форме численных показателей и предписаний, то в соответствующих позициях градостроительных регламентов приводится указание на необходимость в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, получения соответствующих заключений от органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий.

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила в соответствии с Главой 7 Части I Правил.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, по отношению к иным требованиям градостроительного регламента, указанным в частях 1) и 2) п. 2 настоящего параграфа, действуют по принципу послойного наложения. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

## **1.6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Несоответствующими градостроительным регламентам являются земельные участки, объекты капитального строительства, расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, в следующих случаях:

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон в гл. 11 п.11.1 Части III Правил;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно гл. 13 Части III Правил;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно гл. 12 п.12.1 Части III Правил

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

Для объектов, представляющих опасность, местной администрацией МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

1. Утверждение в правилах границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также градостроительных регламентов не влечет за собой изменения правового режима земель, находящихся в границах указанных зон, до момента принятия решения в порядке, установленным земельным законодательством.
2. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в параграфе 5.2 Части I Правил.

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

1. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения или с разрешенным видом использования - для сельскохозяйственного использования, оформленные в установленном законом порядке до вступления в силу Правил, сохраняют указанный вид разрешенного использования без установления срока приведения их в соответствие с Правилами. Вид разрешенного использования может быть изменен на любой другой в соответствии с видами разрешенного использования исключительно по заявлению обладателя объекта капитального строительства и (или) земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности, постоянном (бессрочном) праве, пожизненном (наследуемом) владении, аренде (в соответствии с условиями договора). Общий порядок изменение вида разрешенного использования устанавливается настоящими Правилами.

## **1.7. Режим использования и застройки территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Режим использования и застройки территории поселения, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

* режим участков, расположенных в границах территорий общего пользования – положениями федеральных законов, законов субъектов Российской Федерации, правовых актов органов местного самоуправления.
* режим участков, занятых линейными объектами – техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

1. Режим использования и застройки территорий поселения, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми администрацией поселения, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации согласно форме, установленной Правительством Российской Федерации для данного вида исходно-разрешительной документации.
2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования в указанных в п.1 настоящего параграфа нормативными правовыми актами администрации, может допускаться размещение следующих объектов:

* транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);
* автосервиса для транзитного автотранспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода, объектами придорожного сервиса);
* попутного обслуживания граждан (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания).

## **1.8. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования**

1. Условием доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования, находящимся в распоряжении администрации, является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном администрацией, который предусматривает внесение платежей в соответствии с тарифами, определенными нормативными правовыми актами Совета депутатов в зависимости от зоны нахождения объекта и его объёма (мощности), или путём адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.
2. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем при посредничестве администрации.
3. Предоставление технических условий подключения объектов капитального строительства и реконструкции к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информация о плате за подключение осуществляется организациями, осуществляющими эксплуатацию указанных сетей без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам администрации или правообладателей земельных участков.
4. При подготовке градостроительного плана земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, подготавливает Администрация поселения на основании:

информации о разрешенном использовании земельного участка;

предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, установленных в отношении данного земельного участка;

региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования;

схем существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) федерального, регионального и местного значения;

предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков.

В случае если обеспечение отдельными видами ресурсов, возможно, осуществлять различными способами, администрация поселения при подготовке градостроительного плана земельного участка определяет технические условия для всех возможных способов.

1. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

1. Соблюдение нормативов градостроительного проектирования в части обеспечения объектов градостроительной деятельности системами социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивается, как за счёт развития (участия в развитии) указанных систем, находящихся в распоряжении администрации или третьих лиц, так и за счет создания физическими или юридическими лицами объектов этих систем в пределах объекта прав этих лиц.

## **1.9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, независимо от форм собственности, а также должностных лиц.
2. Администрация обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

* публикации Правил и открытой продажи их копий;
* помещения Правил в сети «Интернет»;
* создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав картографических и иных документов в администрации и иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки поселении;
* предоставление заинтересованным лицам уполномоченным органом администрации выписок из настоящих правил, а так же копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов. Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

## **1.10. Ответственность за нарушение Правил**

Лица, виновные в нарушении Правил несут ответственность в установленном законом порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области, а также нормативными правовыми поселения.

# **Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления МО Тельмановское** **СП Тосненского района, уполномоченных регулировать землепользование и застройку в части подготовки и применения Правил**

## **2.1. Органы местного самоуправления МО Тельмановское**

## **СП Тосненского района**

1. Органами местного самоуправления поселения, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются, Совет депутатов муниципального образования Тельмановское сельское поселения Тосненского района Ленинградской области (Совет депутатов) и Местная администрация МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области (администрация), а также специально уполномоченные отраслевые (структурные подразделения) органы государственной власти и местного самоуправления.
2. Совет депутатов:

* утверждает Правила землепользования и застройки поселения, изменения (дополнения) к ним;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и нормативными правовыми актами поселения.

1. Администрация осуществляет свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и нормативными правовыми актами поселения.

Глава местной администрации (глава администрации) по вопросам подготовки и применения Правил землепользования и застройки:

* принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки поселения и о проектах внесения в них изменений и обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
* утверждает персональный состав комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее также Комиссия) и порядок её деятельности;
* принимает решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки поселения и проектов внесения в них изменений Главе муниципального образования для принятия решения о проведении публичных слушаний;
* принимает решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки поселения и проектов внесения в них изменений в Совет депутатов или об их отклонении;
* принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
* принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
* принимает решения о составе, порядке подготовки и утверждения проектов красных линий;
* принимает решения о подготовке документации по планировке территории в случаях, перечисленных в параграфе 3.2 Части I Правил.
* утверждает проекты планировки территории и проекты межевания территории поселения и обеспечивает их опубликование (в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации);
* принимает решения о порядке резервирования земель в поселении для муниципальных нужд;
* принимает решения о резервировании и об изъятии земель в поселении для муниципальных нужд;
* принимает решения о строительстве объектов на территории поселения, необходимых для государственных и муниципальных нужд;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и нормативными правовыми актами поселения.

1. Специально уполномоченным отраслевым органом администрации по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории поселения в части подготовки и применения Правил является отраслевой (структурное подразделение) орган администрации поселения, уполномоченный заниматься вопросами архитектуры и градостроительства.

Отраслевой (структурное подразделение) орган администрации, уполномоченное заниматься вопросами архитектуры и градостроительства по вопросам подготовки и применения Правил землепользования и застройки:

* осуществляет, в части своей компетенции, проверку проекта Правил землепользования и застройки поселения и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям технических регламентов, схемам территориального планирования Ленинградской области и Российской Федерации;
* принимает решения о направлении подготовленного проекта Правил землепользования и застройки и проектов внесения в них изменений Главе администрации для проведения публичных слушаний по ним или об их отклонении и о направлении на доработку в Комиссию;
* принимает по поручению администрации решения о подготовке документации по планировке территории в случаях, перечисленных в параграфе 3.2 Части I Правил.
* осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов и их утверждение;
* предоставляет по запросам Комиссии заключения, по вопросам, выносимым в соответствии с настоящими Правилами на её рассмотрение;
* осуществляет, в части своей компетенции, проверку проектной документации по планировке территории поселения на соответствие требованиям правилам землепользования и застройки поселения, требованиям технических регламентов, границам территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, Ленинградской области, границам территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границам зон с особыми условиями использования территории;
* принимает решения о направлении подготовленной документации по планировке территории Главе администрации на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;
* по запросам заинтересованных лиц осуществляет сбор технических условий присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения;
* предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию о документах и о деятельности органов администрации в сфере регулирования землепользования и застройки;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и нормативными правовыми актами поселения.

## **2.2. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки части территории МО Тельмановское СП Тосненского района.**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения (далее – Комиссия) является коллегиальным совещательным органом при главе администрации.
2. К компетенции Комиссии в соответствии с федеральным законодательством и настоящими Правилами относятся:

* координация деятельности администрации в области реализации Правил землепользования и застройки поселения;
* организация процесса последовательного формирования и совершенствования системы регулирования землепользования и застройки на территории МО Тельмановское СП Тосненского района,
* организация подготовки Правил землепользования и застройки поселения;
* рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил землепользования и застройки поселения;
* рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки поселения;
* рассмотрение предложений по внесению изменений в Правила землепользования и застройки поселения и подготовки заключений по ним для принятия главой администрации решения о начале процесса внесения изменений в Правила землепользования и застройки поселения или об отклонении такого предложения согласно Главе 7 Части I Правил;
* организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки согласно Главе 6 Части I Правил;
* рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства в соответствии с законодательством;
* рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с законодательством;
* подготовка рекомендаций Главе администрации о результатах публичных слушаний (в том числе путем привлечения к подготовке заключения экспертов), рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования и о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений в порядке, определённым параграфом 4.2 Главы 4 и параграфом 5.2 Главы 5 Части I Правил, рекомендаций по досудебному урегулированию споров по вопросам землепользования и застройки.

1. Персональный состав Комиссии формируется на основании решения главы администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и положением, утверждаемым Главой администрации.
2. Периодичность заседаний Комиссии определяется председателем Комиссии. На заседания могут персонально приглашаться собственники объектов недвижимости, расположенных на участках, примыкающих (в пределах 50 метров либо в случае сложного рельефа в зоне визуального восприятия объекта капитального строительства) к границам земельного участка, на котором предполагается осуществление градостроительных изменений.
3. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Решение Комиссии оформляется протоколом в письменной форме и подписывается участниками заседания. В решениях Комиссии должны указываться причины принятого решения. При наличии особого мнения членов комиссии по обсуждаемому вопросу они фиксируются в решениях Комиссии.

Протокол заседания Комиссии ведется секретарем и подписывается председателем Комиссии в срок не более 5 дней со дня проведения заседания.

Протоколы заседаний Комиссии, а также поступившие в ходе обсуждения замечания, предложения хранятся в архиве администрации, их копии могут быть представлены для ознакомления всем желающим по письменному запросу.

1. Материально-техническое обеспечение работы Комиссии осуществляется органом, уполномоченным администрацией.

# **Глава 3. Планировка территории**

## **3.1. Общие положения о документации по планировке территории**

###### 

1. Планировка территории поселения осуществляется на основе документации по планировке территории поселения, включающей проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков.

С учётом специфики объекта проектирования подготовка документации по планировке территории поселения может осуществляться в составе проектов, совмещающих проекты планировки и проекты межевания, а также в составе отдельных разделов указанных проектов.

Предоставление земельных участков из публичных земель для строительства или решение о проведении торгов по предоставлению земельных участков, формирование земельных участков не допускается без проекта планировки и проекта межевания.

В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка или с заявлением о выдаче разрешения на строительство, подготовка проекта планировки и проекта межевания не требуется.

1. Документация по планировке территории разрабатывается с соблюдением Правил землепользования и застройки поселения, технических регламентов и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством к использованию и застройке территории, с учётом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и иных нормативно-технических документов, действующих на территории поселения.

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

1. Подготовка документации по планировке территории в соответствии с федеральным законодательством не требуется в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.
2. Разработка проектов планировки осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям.

Разработка проектов планировки территорий, подлежащих застройке, осуществляется с целью выделения новых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов) и параметров их планируемого развития, в случаях, когда это необходимо, а также по развитию линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

Разработка проектов планировки застроенных территорий осуществляется с целью установления (при отсутствии ранее установленных) или изменения (корректировки) границ существующих элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов) и параметров их планируемого развития, в случаях, когда это необходимо, развитию линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и проведению реконструкции территории существующих элементов планировочной структуры.

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

Проекты межевания застроенных территорий разрабатываются в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Проекты межевания подлежащих застройке территорий разрабатываются в целях установления границ земельных участков, предназначенных для застройки, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенных для размещения объектов федерального, регионального или местного значения.

Проекты межевания территорий могут разрабатываться в составе проектов планировки или в виде отдельного документа.

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

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью сведения, применительно к территории указанных земельных участков, всех градостроительных требований установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, устанавливаемой Правительством РФ в соответствии с федеральным законодательством.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

1. Положения документации по планировке территории поселения, о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения и границах зон для их размещения являются основанием для принятия решений по резервированию для муниципальных нужд; по изъятию земельных участков под строительство, последующую эксплуатацию. Принятие указанных решений осуществляется в порядке, установленном администрацией в соответствии с действующим законодательством, параграфом 8.2 Главы 8 Правил.
2. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своём составе предложения по изменению (детализации, уточнению) положений Правил землепользования и застройки поселения в части границ территориальных зон, расположенных в границах проектирования и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений, и указанные положения этих проектов вступают в силу после внесения в Правила этих изменений.

## **3.2. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Документация по планировке территории поселения, за исключением случаев размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения, разрабатывается по решению администрации.

Решения о разработке документации по планировке территории поселения принимаются указанным выше органом по собственной инициативе или на основании предложений: органов администрации; физических и/или юридических лиц – в отношении земельных участков, принадлежащих им на праве собственности, аренды (если договор аренды заключен для целей строительства или эксплуатации объектов недвижимости), на праве постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования.

Решение о подготовке документации по планировке территории может приниматься в порядке подготовки земельных участков для строительства и реконструкции на их территории объектов капитального строительства, в том числе земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, предназначенных для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства или в целях реализации прав указанных лиц на земельные участки, необходимых для эксплуатации принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства.

1. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Главы администрации, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещению на официальном сайте администрации в сети «Интернет». Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории в течение 14 дней физические или юридические лица вправе представить в администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией поселения самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для муниципальных нужд.
3. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельных участков или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.
4. Заказчиками на разработку проектов планировки и проектов межевания, могут выступать уполномоченные органы администрации и подведомственные им муниципальные учреждения, а также физические и/или юридические лица.

Физические и юридические лица могут выступать заказчиками на разработку проектов планировки в части территорий элементов планировочной структуры поселения, на которых расположены земельные участки, принадлежащие им на праве собственности, аренды (если договор аренды заключен для целей строительства или эксплуатации объектов недвижимости), на праве постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования.

В случае, если разработка документации по планировке территории поселения производится по заказам органов местного самоуправления поселения и подведомственных им муниципальных учреждений, её финансирование осуществляется за счет средств бюджета поселения. В остальных случаях финансирование разработки документации по планировке территории поселения осуществляется за счет средств заявителей.

1. Проекты планировки и проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с техническим заданием, подготовленным заказчиком и согласованным администрацией или отраслевым (структурным подразделением) органом администрации, уполномоченным заниматься вопросами архитектуры и градостроительства.
2. Заказ на подготовку документации по планировке территории поселения выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик разработки документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несут заказчик и организации, предоставившие данные.

Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных. Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором.

1. Отраслевой (структурное подразделение) орган администрации, уполномоченный заниматься вопросами архитектуры и градостроительства, в течение тридцати дней осуществляет проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в п. 2 параграфа 3.1 Главы 3 Части I Правил. По результатам, в течение семи дней принимается решение о направлении указанной документации на утверждение главе администрации или о направлении ее на доработку.
2. Разработанные проекты планировки и проекты межевания территорий, изменения в утвержденные ранее проекты планировки и проекты межевания подлежат до их утверждения рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном настоящими Правилами
3. Глава администрации с учётом заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также протокола публичных слушаний, в течение двух недель после их получения принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении её на доработку с учётом указанных заключений и протокола.
4. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов поселения, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте администрации в сети «Интернет».
5. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, отраслевой (структурное подразделение) орган администрации, уполномоченный заниматься вопросами архитектуры и градостроительства, в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.
6. Один экземпляр утверждённой документации по планировке территории подлежит передаче на безвозмездной основе в администрацию для хранения и учёта в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности поселения.
7. Физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке утвержденную документацию по планировке территории.
8. Деятельность администрации по подготовке и утверждению документации по планировке территории определяется нормативными правовыми актами поселения в соответствии с действующим законодательством.

# **Глава 4. Выбор и изменение физическими и юридическими лицами видов разрешённого использования земельных участков**

# **и объектов капитального строительства.**

## **4.1. Общий порядок выбора вида разрешенного использования и изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешённого использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленном настоящими Правилами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных обязательных требований, установленных настоящими Правилами.
2. Выбор видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласования.
3. Выбор видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, администрацией, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при письменном согласии соответствующего уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления поселения.
4. В случаях, если физические и юридические лица хотят выбрать вид использования из числа условно разрешённых, установленными настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, то необходимо получение разрешения в соответствии с действующим градостроительным законодательством РФ.
5. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения одного вида разрешённого использования на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.
6. Обладатель объекта капитального строительства и (или) земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности, постоянном (бессрочном) праве, пожизненном (наследуемом) владении, аренде (в соответствии с условиями договора) обращается на имя главы администрации с инициативой об изменении вида разрешенного использования объекта. По поручению главы администрации отраслевой (структурное подразделение) орган администрации, уполномоченное заниматься вопросами архитектуры и градостроительства готовит выписку из Правил, содержащую перечень разрешенных видов использования установленных для данного объекта капитального строительства и (или) земельного участка. Выписка, утвержденная Главой администрации, выдается заявителю. Процедура изменения вида разрешенного использования должна соответствовать процедуре, установленной в федеральном законодательстве.

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию.

Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования может подаваться:

* при подготовке документации о планировке территории;
* при подготовке проектной документации;
* в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Образцы заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования и их примерное содержание устанавливаются администрацией.

1. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном настоящими Правилами в соответствии с действующим законодательством.
2. По результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии, с учётом заключения о результатах публичных слушаний, принимается решение, содержащее рекомендации главе администрации о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, и направляет их главе администрации.

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

В заключениях дается оценка намерений заявителя, указанных в заявлении в части:

* соответствия настоящим Правилам;
* возможности соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
* возможности ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

1. На основании рекомендаций, указанных в п.3, Глава администрации в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый 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 может быть размещено на официальном сайте администрации в сети Интернет.

Разрешение на условно разрешённый вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

# **Глава 5. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства.**

## **5.1. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства и основание для его реализации**

1. Правом на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории поселения обладают правообладатели земельных участков**,** в границах, принадлежащих им земельных участков, при условии, что указанные земельные участки сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства.
2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, установленным настоящими Правилами при условии соблюдения требований технических регламентов.
3. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, 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. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Выдача указанного разрешения осуществляется главой администрации в порядке, приведённом в параграфе 5.2 Части 1 Правил в соответствии с действующим законодательством.
4. Реализация права на осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства требует:

* подготовки проектной документации, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи);
* получения разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и перечисленных в пункте 5 настоящего параграфа) в порядке, определенном в параграфе 5.4 Части I Правил.

1. Разрешение на строительство не требуется в случае:

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

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (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 надёжности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется

1. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.
2. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение администрации о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство. Порядок, выдачи указанного заключения определяется нормативным правовым актом администрации.

## **5.2. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в п. 3 параграфа 5.1 Части I Правил и препятствующих эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Заявление о выдаче разрешения наотклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносится Комиссией на публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний определен в Главе 6 Части I Правил.
2. По результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учётом заключения о результатах публичных слушаний принимается решение, содержащее рекомендации главе администрации о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.

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

В заключениях указывается:

* соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
* возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
* возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 3 настоящего параграфа рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
2. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.
3. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства действует в течение трех лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, Глава администрации, может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

## **5.3. Подготовка проектной документации**

1. Подготовка проектной документации осуществляется применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

2. В соответствии с федеральным законодательством осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

В случае, если при строительстве жилого дома с количеством этажей не более чем три и предназначенного для проживания одной семьи, предусматривается во встроено-пристроенных помещениях к жилому дому размещение гостиницы, магазина, кафе, парикмахерской и иных объектов по оказанию услуг и обслуживанию населения, застройщик обязан осуществить подготовку проектной документации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

4. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным п. 3 настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц. Отношения между застройщиками (заказчиками) и лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, регулируются гражданским законодательством.

5. Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком или заказчиком с физическим или юридическим лицом, может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

6. В случае, если работы по организации подготовки проектной документации объекта капитального строительства включены в указанный в части 4 статьи 55.8 Федерального закона от 29.12.04 №190-ФЗ «Градостроительный Кодекс РФ» перечень, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации подготовки проектной документации.

7. Проектная документация разрабатывается на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

8. Разработка проектной документации осуществляется в соответствии с:

* требованиями технических регламентов (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
* техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения);
* документами об использовании земельного участка для строительства (в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для него не устанавливается градостроительный регламент);
* в необходимых случаях разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. До её утверждения проектная документация направляется застройщиком или заказчиком на государственную экспертизу (за исключением проектной документации, перечень которой установлен законодательством Российской Федерации). При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

## **5.4. Выдача разрешения на строительство**

1. Разрешение на строительство выдается уполномоченным органом администрации поселения без взимания платы. Исключениями являются случаи, определённые Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации применительно к планируемому строительству или реконструкции на земельных участках:

– на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в ведении поселения, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в ведении поселения);

– которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации и Ленинградской области и для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

2. Застройщик направляет в Администрацию поселения заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

* пояснительная записка;
* схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
* схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
* схемы, отображающие архитектурные решения;
* сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
* в необходимых случаях проект организации строительства объекта капитального строительства;
* проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешения: на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции; на условно разрешённый вид использования – в случаях, если застройщику были выданы такие разрешения;

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

Застройщик, планирующий строительство и реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства, прилагает к заявлению о выдаче разрешения на строительство следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Уполномоченный орган администрации поселения в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

– проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

– проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям и всем выданным застройщику разрешениям и дополнительным требованиям;

– выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Уполномоченный орган администрации поселения по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

5. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на срок установленный федеральным законодательством (десять лет).

6. Срок действия разрешения на строительство может быть продлён федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченным органом администрации поселения, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство или реконструкция объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

7. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## **5.5. Контроль и надзор в процессе строительства**

1. В процессе строительства и реконструкции проводится:

– Государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом РФ подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или её модификацией.

– Строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства.

Государственный строительный надзор проводится органом исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора за строительством и реконструкцией, за исключением объектов капитального строительства, перечисленных в федеральном законодательстве, применительно к которым государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве и реконструкции указанных объектов.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

1. Порядок проведения строительного надзора может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации. Порядок осуществления государственного строительного надзора, критерии отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным или уникальным объектам устанавливаются Правительством Российской Федерации.
2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство и реконструкция объекта капитального строительства, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный надзор, обеспечивать ведение документации, необходимой в соответствии с действующим законодательством при проведении государственного строительного надзора.
3. Надзор в процессе строительства осуществляется путем проверки уполномоченными органами исполнительной власти соответствия выполняемых строительных работ утвержденной проектной документации и документам об использовании земельного участка.

## **5.6. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. После подписания акта приёмки объекта застройщик или уполномоченное им лицо направляет в уполномоченный орган администрации поселения, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в порядке, определённом федеральным законодательством.

2. Уполномоченный орган администрации поселения, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

3. При подаче застройщиком заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию уполномоченным органом администрации поселения, выдавшим разрешение на строительство, осуществляется проверка соответствия завершённых строительством (реконструкцией) объектов утвержденной проектной документации и документам об использовании земельного участка.

4. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

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

6. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

7. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

# **Глава 6. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

* 1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее также Публичные слушания) проводятся в целях:

-информирования общественности по вопросам землепользования и застройки в поселении, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органами местного самоуправления поселения решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

-предотвращения ущерба, который может быть нанесён, как пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, так и владельцам объектов, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

* 1. Рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с настоящими Правилами, подлежат:
* проект правил землепользования и застройки поселения и проекты решений о внесении в них изменений и дополнений;
* решения о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования;
* решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,
* проект документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) и проекты о внесении в нее изменений и дополнений.
  1. Место и время проведения публичных слушаний определяется организатором публичных слушаний.
  2. Подготовка и проведение публичных слушаний осуществляются Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки.
  3. Публичные слушания проводятся по решениям главы муниципального образования.
  4. В целях доведения информации о проведении публичных слушаний до населения и заинтересованных юридических и физических лиц Комиссии, уполномоченные на проведение слушаний, подготавливают информационное сообщение о предстоящем публичном слушании.

Информационное сообщение о предстоящем публичном слушании содержит:

* наименование организации, уполномоченной проводить слушание;
* указание заявителя, в связи с обращением которого назначено проведение публичного слушания;
* предмет рассмотрения на слушании;
* указание на местоположение объекта рассмотрения (зоны, квартала, земельного участка);
* дата, время и место проведения публичных слушаний;
* дата, время, адреса и условия предварительного ознакомления заинтересованных лиц с соответствующей информацией (демонстрационными и обосновывающими материалами).
* условия передачи заинтересованными лицами своих предложений к предстоящему слушанию.

В десятидневный срок со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссии:

* публикуют информационное сообщение о проведении публичных слушаний в порядке, установленном для официальной информации, и размещают его на официальном сайте администрации в сети «Интернет»;
* проводят адресную рассылку информационного сообщения о проведении публичных слушаний.

Адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний производится:

* представителям органов государственной власти и местного самоуправления в компетенцию которых входит тематика предстоящих слушаний;

При обсуждении на публичных слушаниях проектов решений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, для строительства или реконструкции объекта капитального строительства, не соответствующего действующим Правилам землепользования и застройки, адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний дополнительно производится:

* правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию соответствующего указанного объекта капитального строительства;
* правообладателям помещений в таком объекте, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с соответствующим земельным участком;
* правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При рассмотрении проектов межевания территории адресная рассылка дополнительно производится правообладателям земельных участков в границах проекта межевания и правообладателям находящихся на них зданий, строений, сооружений.

При обсуждении на публичных слушаниях проектов решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования и/или предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний дополнительно производится:

* 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;
* правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

В том случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний дополнительно производится правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Органы местного самоуправления поселения и уполномоченные ими организации, предоставляющие информацию к предстоящим слушаниям, вправе взимать оплату за копирование документов и стоимость их пересылки.

* 1. Для предварительного ознакомления населения и заинтересованных юридических и физических лиц с содержанием обсуждаемых на публичных слушаниях документов и решений Комиссией организуются экспозиции (выставки) демонстрационных материалов проектов, обсуждаемых документов и решений; выступления представителей органов местного самоуправления поселения, разработчиков проекта в печатных средствах массовой информации, на радио и телевидении. В обязательном порядке экспозиции организуются в местах поведения слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования и решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства экспозиция (выставка) демонстрационных материалов может быть ограничена местом проведения слушаний.

На экспозиции (выставке) в демонстрационной форме должны быть представлены основные текстовые и графические материалы утверждаемых частей обсуждаемых проектов. Также на экспозиции могут быть представлены материалы обосновывающих частей обсуждаемых проектов.

Продолжительность работы экспозиции (выставки) в зависимости от проекта или решения обсуждаемого на публичных слушаниях устанавливается следующей:

- по проекту Правил землепользования и застройки поселения и проектам решений о внесении в них изменений и дополнений – до двух месяцев;

- по проекту Правил землепользования и застройки для части территории поселения – до одного месяца;

- по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в случае организации) – до двух недель.

* 1. После проведения публичных слушаний по документам и решениям, указанным в п.2 настоящей статьи, соответствующая Комиссия в срок до 5 дней оформляет протоколы публичных слушаний. Протоколы составляются на основе аудиозаписи обсуждений, представленных предложений и замечаний физических и юридических лиц. Указанные протоколы должны содержать:
* наименование Комиссии, проводившей публичные слушания и перечень ее членов, участвовавших в слушании, по которым оформляется протокол;
* указание лица, выполнявшего функции председателя слушания;
* предмет рассмотрения на слушании: территории или участок (участки), к которым относятся рассматривавшиеся проект или намерения;
* состав участников публичных слушаний (общее количество, представленные органы и организации);
* состав представленных участникам слушания демонстрационных материалов;
* максимальное время публичных выступлений, определенное лицом, выполнявшем функции председателя на слушании;
* аргументированные предложения и замечания граждан и их объединений в отношении обсуждаемого градостроительного решения;
* дату и место проведения публичных слушаний;
* форму оповещения жителей поселения о проведении публичных слушаний;
* порядок ознакомления и получения документов, предполагаемых к рассмотрению на публичных слушаниях;

Протокол публичных слушаний подписывается председателем комиссии и секретарем.

* 1. На основании протокола и представленных письменных предложений соответствующая Комиссия готовит заключения о результатах публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний должно содержать:

* обобщение материалов проведенных публичных слушаний;
* критерии выявления общественных предпочтений;
* официальные позиции по рассматриваемому вопросу представителей органов местного самоуправления поселения, в компетенцию которых входит тематика предстоящих слушаний;
* перечень замечаний и предложений, рекомендуемых к внесению в обсуждавшиеся материалы или рекомендации по согласованию, либо по отказу в согласовании намерений по использованию земельных участков.

При подготовке заключения допускается привлечение представителей органов местного самоуправления поселения, в компетенцию которых входит тематика предстоящих слушаний, иных экспертов.

Заключения о результатах публичных слушаний подлежат публикации в порядке, установленном для официальной публикации правовых актов и размещению на официальном сайте администрации в сети «Интернет». При отсутствии публикации заключения о результатах публичных слушаний, проведённые слушания считаются не состоявшимися и не могут быть основанием для принятия соответствующих решений.

* 1. Протоколы о проведенных слушаниях и заключения об их результатах не позже, чем через семь дней после их проведения, передаются в органы местного самоуправления поселения уполномоченному принимать решения по документам, обсуждаемым на публичных слушаниях.
  2. Хранение протоколов публичных слушаний, письменных обращений граждан и юридических лиц и заключений о результатах публичных слушаний осуществляется администрацией в соответствии с действующим законодательством. Перечисленные материалы доступны для публичного ознакомления.
  3. Физические и юридические лица, их объединения вправе обжаловать в судебном порядке неправомерные действия Комиссии по подготовке, проведению публичных слушаний, оформлению протоколов об их проведении и заключений по их результатам.
  4. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки поселения, проектам решений о внесении в них изменений, а также проектам планировки территории, финансируются за счет бюджета поселения.

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

# **Глава 7. Порядок внесения изменений**

# **в правила землепользования и застройки**

1. Подготовка и утверждение вносимых в действующие Правила землепользования и застройки поселения изменений, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и подзаконными актами поселения в отношении подготовки и утверждения Правил землепользования и застройки.
2. Основаниями для рассмотрения органами местного самоуправления поселения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

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

2) изменение в составе ограничений и границах действия ограничений (границах зон с особыми условия использования территории) использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) подготовка правил землепользований и застройки, относящихся к другим частям территорий поселения.

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки:

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

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

3) органами местного самоуправления поселения – в случаях: если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения; если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения; наличия предложений о внесении изменений в Правила в составе подготовленной к утверждению документации по планировке территории;

4) органами местного самоуправления на территории поселения – в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

6) органами, осуществляющими контроль соблюдения ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условия использования территории, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации – в случаях изменения границ действия и/или содержания указанных ограничений.

1. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки от лиц или органов, указанных в подпунктах 1), 2), 3), 4), 5) п. 3 настоящего параграфа, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации.

Для подготовки своего заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия и иных, по предмету изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях указывается соответствие предложений о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, схемам территориального планирования Ленинградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

1. Глава администрации при получении от Комиссии предложений об изменении Правил землепользования и застройки поселения в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.
2. Глава администрации не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».
3. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов и иным нормативным актам. По результатам данной проверки орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменений в Правила главе МО Тельмановское СП или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным выше, в Комиссию на доработку.
4. Глава МО Тельмановское СП при получении проекта о внесении изменений в Правила не позднее чем через десять дней принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту.
5. Публичные слушания по предложениям об изменении Правил землепользования и застройки поселения проводятся Комиссией в порядке, определяемом настоящими Правилами в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ленинградской области.
6. После завершения публичных слушаний по предложениям об изменении Правил землепользования и застройки поселения Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки поселения являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
7. Изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства могут вноситься в Правила землепользования и застройки на основании утвержденной документации по планировке территории. Предложения, поступившие от органов, указанных в подпункте 6) п.3 настоящего параграфа, не подлежат вынесению на публичные слушания. В случае поступления в Комиссию указанных предложений, Комиссия направляет их в органы местного самоуправления поселения для подготовки соответствующих изменений.
8. Глава администрации в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и иных документов, указанных в п. 10 настоящего параграфа, должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указание даты повторного представления.
9. Совет депутатов принимает или отклоняет предложение по изменению (дополнению) Правил застройки поселения в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

# **Глава 8. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки части территории МО Тельмановское СП Тосненского района**

## **8.1. Установление публичных сервитутов**

1. Администрация имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты в целях обеспечения общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как путём установления публичных сервитутов.
2. Перечень общественных нужд, для обеспечения которых могут устанавливаться публичные сервитуты, определяется федеральным законодательством.
3. Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.
4. Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.
5. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными подзаконными актами администрации.

## **8.2. Правовое обеспечение использования земельных участков, необходимых для муниципальных нужд МО Тельмановское СП Тосненского района**

1. К земельным участкам, необходимым для муниципальных нужд поселения могут быть отнесены земельные участки, расположенные на территории поселения и необходимые для:

* строительства новых или расширения существующих объектов транспортной и пешеходной инфраструктуры (улиц, дорог, площадей, стоянок, терминалов, парков подвижного состава общественного транспорта и т.д.);
* строительства новых или расширения существующих головных сооружений и сетей инженерной инфраструктуры (теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, канализации, связи, переработки отходов и т.д.);
* строительства новых или расширения существующих объектов социальной инфраструктуры (детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения, социального жилья, домов престарелых и т.д.);
* строительства новых или расширения существующих зеленых насаждений общего пользования (парков, садов, скверов, бульваров и т.д.);
* строительства новых или расширения существующих объектов для размещения органов власти поселения;
* строительства новых или расширения существующих объектов пожарной охраны, милиции, гражданской обороны и других государственных учреждений;
* обеспечения сохранности уникальных природных территорий;
* иных муниципальных нужд.

1. Решения о признании земельных участков, необходимыми для муниципальных нужд, принимаются на основании положений о размещении объектов, необходимых для муниципальных нужд, документации по планировке территории, территориальных и отраслевых схем и иных документов, утвержденных исполнительными органами государственной власти Ленинградской области и поселения, если иное не установлено законодательством Российской Федерации и Ленинградской области.
2. Правовое обеспечение использования земельных участков для реализации муниципальных нужд может осуществляться путем принятия решений о резервировании земельных участков, необходимых для муниципальных нужд, и, в случае необходимости, последующего их изъятия.
3. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд поселения осуществляется на всех землях независимо от формы собственности.
4. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд поселения допускается только в случаях, если указанные земельные участки не используются или не зарезервированы для федеральных нужд или нужд Ленинградской области.
5. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд поселения может осуществляться в отношении земель, признанных как «необходимые для муниципальных нужд» в соответствии с п.2 настоящего параграфа. При этом, признание «земельных участков, необходимыми для реализации муниципальных нужд поселения, считается правомочным при одновременном существовании следующих условий:
   * + доказанном наличии соответствующих муниципальных нужд путём отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;
     + доказанной невозможности реализации соответствующих муниципальных нужд на иных земельных участках.
6. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд поселения осуществляется на основании федеральных законов и Устава поселения.

Решениями о резервировании земель устанавливаются перечень резервируемых земельных участков, описание их границ и цели резервирования. В решении также указывается документация, в составе которой определена необходимость в выделении соответствующей территории (земельного участка) для государственных и муниципальных нужд и площадь резервируемых земельных участков.

В случае, если в документации, содержащей положения о размещении объектов, необходимых для муниципальных нужд отсутствует точное описание границ соответствующих земельных участков (территорий), то в решении о резервировании указывается, что границы резервируемых земельных участков (территорий) установлены в предварительном порядке и подлежат уточнению в документации по планировке территории.

1. Решение о резервировании земельных участков принимается одновременно с решением об утверждении документации, в составе которой определена необходимость использования указанных участков для размещения объектов, необходимых для муниципальных нужд.
2. Решением о резервировании устанавливается особый правовой статус земель, обеспечивающий приоритет реализации муниципальных нужд перед частными нуждами.

Обеспечение приоритета реализации муниципальных нужд перед частными нуждами в отношении зарезервированных земель может обеспечиваться путём:

* принятия, в установленном федеральном законодательством порядке, решений об изъятии таких земель, в том числе путём их выкупа и (или) их предоставления для размещения новых или расширения существующих объектов в соответствии с положениями документов, на основе которых, было принято решение о резервировании;
* отказа в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц для строительства объектов, не соответствующих положениям документов, на основе которых, было принято решение о резервировании;

ограничения срока предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности и/или муниципальной собственности, в аренду или в безвозмездное срочное пользование гражданам и юридическим лицам для размещения объектов, не соответствующих положениям документов, на основе которых было принято решение о резервировании, периодом резервирования и/или запрет возводить на их территории капитальные здания и сооружения;

* осуществления иных действий, не противоречащих федеральному законодательству и законодательству Ленинградской области.

1. Сведения о зарезервированных земельных участках учитываются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности поселения. Для учета сведений о зарезервированных земельных участках в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности поселения формируется и поддерживается в актуальном состоянии сводный план зарезервированных земельных участков.

Сводный план зарезервированных земельных участков содержит:

* графический материал – схема резервирования, на которой отображаются границы зарезервированных участков и их условное обозначение. Схема выполняется на топографической подоснове в масштабе 1:2000.
* текстовый материал – реквизиты решения о резервировании земельных участков, цели резервирования и реквизиты документации, в составе которой определена необходимость в выделении соответствующей территории (земельного участка) для муниципальных нужд.

1. Решение о резервировании земельного участка действует в течение срока действия документации, на основании которого оно было принято, если федеральным законодательством не установлено иное.
2. Решение о резервировании земельного участка полежит отмене в случае реализации муниципальных нужд, для обеспечения которых было принято соответствующее решение, а также в случае изменения или отмены документации, на основе которой было принято решение о резервировании, включающее отказ от необходимости использования участка для муниципальных нужд.
3. Решение о резервировании земельных участков подлежит опубликованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области и подзаконными актами поселения.
4. Решения о резервировании земельных участков и об отмене резервирования в течение 10 дней со дня их принятия в письменном виде доводятся до сведения всех юридических и физических лиц, являющиеся собственниками, арендаторами или пользователями зарезервированных земельных участков, а также до заинтересованных органов государственной власти и/или местного самоуправления.
5. Администрация осуществляет мониторинг реализации муниципальных нужд, для которых были зарезервированы земельные участки, и не реже одного раза в пять лет представляет главе администрации доклад о ходе их освоения. Основные положения доклада публикуются в средствах массовой информации, в том числе на сайте администрации.

# **ЧАСТЬ II**

# **Карта градостроительного зонирования части территории МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области.**

# **Глава 9. Карта градостроительного зонирования**

Карта градостроительного зонирования поселения в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, прилагаемого к настоящему Разделу и являющегося неотъемлемой частью.

## **9.1. Перечень территориальных зон**

С целью градостроительного зонирования на части территории поселения выделяется производственная зона (код вида зоны – **П**).

**П-1 Зона предприятий IV – V класса санитарной опасности**

Цель выделения – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса санитарной опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

**П-2 Зона предприятий не выше II класса санитарной опасности**

Цель выделения – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше II класса санитарной опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

# **Глава 10. Карты градостроительного зонирования части территории МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района в части границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям**

## **10.1. Карты границ зон с особыми условиями использования части территории МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям**

1. Карты границ зон с особыми условиями использования части территорий МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям представлены в форме картографических документов, прилагаемых к настоящему разделу и являющихся неотъемлемой частью настоящих Правил.

2. На картах зон с особыми условиями использования территорий входящих в состав карты градостроительного зонирования поселения отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природным и санитарно-гигиеническим требованиям, установленное на основе действующих нормативных документов.

Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки поселения.

## **10.2. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям отображенных на картах зон с особыми условиями использования территорий**

На картах зон с особыми условиями использования территорий входящих в состав карты градостроительного зонирования поселения отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям:

1. Зоны охраны водных объектов (Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ ст. 65, письмо Невско-Ладожского бассейнового водного управления от 07.04.2009 №Р6-37-1259).

2. Зоны ограничений от инженерных коммуникаций и объектов (СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03).

3. Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий и объектов специального назначения (СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03).

В составе зон охраны водных объектов отображены следующие зоны:

Зона **«ВД»** - Водоохранные зоны.

Водные объекты: река Ижора (длина 76 км),

Зона **«БП»** - Береговые полосы

В составе зон ограничений от инженерных коммуникаций и объектов отображены следующие зоны:

Зона **«ИЗ» -** охранные зоны от инженерных коммуникаций и объектов:

-воздушная линия электропередач 330 кВ,

В составе санитарно-защитных зон от производственных, сельскохозяйственных, коммунально-складских и транспортных предприятий и объектов отображены следующие зоны:

Зона **«СЗЗ» -** санитарно-защитная зона от производственных предприятий и объектов специального назначения (См. таблицу 1).

Перечень промышленных, сельскохозяйственных, коммунально-складских предприятий и объектов специального назначения с указанием класса опасности и размеров санитарно-защитных зон (в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)

Таблица 1

| №  п/п | №  на схеме | Наименование | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид деятельности | Класс опаснос-ти | СЗЗ,  м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|  |  | **Объекты агропромышленного комплекса (7.1.6)** | | |  |
| 4 | 23 | ЗАО “ Племенное хозяйство им. Тельмана”, животноводческая ферма “Пионер”, | поголовье КРС (дойное стадо) 700 голов | III | 300 |
| 5 | 23 | ЗАО “Племхоз им. Тельмана”, | зернохранилище | V | 50 |
| 2 | 26 | Склад минеральных удобрений | - | IV | 100 |
|  |  | **Сооружения и объекты санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, коммунального назначения (7.1.12)** | | |  |
| 12 | 24 | ООО “Тракт”, производственная база | строительство, асфальтирование дорог, грузоперевозки | IV | 100 |
| 17 | 25 | Ремонтные мастерские, гаражи | -«- | IV | 100 |

## **10.3 Описание границ зон с особыми условиями использования территорий поселения по природным и санитарно-гигиеническим требованиям**

10.3.1.Зоны охраны водных объектов

Границы зон охраны водоемов зафиксированы в соответствии с требованиями Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ.

***Водоохранные зоны***

Границы водоохранных зон установлены на следующем расстоянии от береговой линии: река Ижора – 200 м.

10.3.2. Зоны ограничений от инженерных коммуникаций и объектов

***Охранные зоны от инженерных коммуникаций и объектов***

Охранные зоны от инженерных коммуникаций и объектов устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

***Санитарные разрывы (минимальные расстояния) от инженерных коммуникаций и объектов***

Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

10.3.3. Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий и объектов специального назначения

Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий и объектов специального назначения проходят по границе СЗЗ предприятий и объектов (См. таблицу 1).

# **ЧАСТЬ III**

# **Градостроительные регламенты**

# **Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

## **11.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам поселения приведены в таблице 3.

Таблица 3

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам

Условные обозначения к таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Р** | - основной вид разрешенного использования (разрешен автоматически, «по праву» (при условии соблюдения требований технических регламентов безопасности)) | | |
| **У** | - условно разрешенный вид использования (разрешен собственнику, застройщику (инвестору) на основании решения Комиссии по землепользованию и застройке Тельмановского сельского поселения с учетом результатов публичных слушаний.) | | |
|  | - запрещенный вид использования | **НР** | - не регламентируется |
| Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке поселения | | | |

| **Виды разрешенного использования** |  |  |  |  |  |  |  | **Предприятий IV – V класса санитарной опасности** | **Предприятий не выше II класса санитарной опасности** |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |

|  | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  | **П1** | **П2** |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **1.Постоянное проживание** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1.Отдельно стоящие жилые дома на одну семью | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2.Сблокированные жилые дома на одну семью, таунхаус | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.3.Многоквартирные жилые дома | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **2.Временное проживание** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1.Гостиницы, мотели, хостел | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2. Апарт-отель | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.3. Кемпинги, туристическая база, туристическая деревня | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.4.Общежития | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.5.Дачи, садоводства | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.6. Spa - отели | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.7. Детские лагеря | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.8. Спортивные базы отдыха | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.9. Дома временного проживания | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **3.Торговля** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.Универсамы, универмаги | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.2. Торговые центры | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.3. Объекты мелкорозничной торговли, рассчитанные на малый поток посетителей | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.4. Встроенные магазины в капитальных зданиях. | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.5.Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях. | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.6.Специально оборудованные рынки, рыночные комплексы и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **4.Общественное питание** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.Объекты общественного питания, рестораны, кафе, столовые | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **5.Отправление культа** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. Церкви, часовни, объекты религиозного назначения | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.2.Объекты типа подворий | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **6.Воспитание, образование, подготовка кадров** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1.Детские дошкольные учреждения | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2.Школы, школы-интернаты, специализированные школы | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3.Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **7.Культура, искусство, информатика** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.1.Музеи, выставочные залы | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.2.Концертно-спортивные комплексы, театры, кинотеатры, клубы, дискотеки | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.3.Библиотеки, архивы, информационные центры | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.4.Детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения) | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.5.Теле- и радиостудии, киностудии, студии звукозаписи, редакции газет и журналов, издательства | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **8.Физическая культура, спорт и отдых** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8.1.Физкультурно - оздоровительные комплексы, спортивные сооружения, | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.2. Фитнес центр, спортивные клубы, спортивные школы, бассейны и.т.п | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.3.Спортплощадки, теннисные корты | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.4.Стадионы | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.5.Горнолыжные, биатлонные, лыжные комплексы, санно-бобслейные трассы, трамплины, фристаил центры | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.6.Парки культуры и отдыха | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.7. Парки, скверы, бульвары | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.8. Аквапарки | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.9. Атракционы | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **9.Здравоохранение, соцобеспечение** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9.1.Больницы, клиники общего профиля | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.2.Психоневрологические, инфекционные, онкологические, кожно-венерологические больницы | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.3.Амбулатории, поликлиники | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.4.Пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.5.Ветеринарные поликлиники | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.6.Аптеки | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.7.Станции скорой и неотложной помощи | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.8.Станции переливания крови | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.9.Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых, семейные детские дома | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.10. Общественный пункт оказания помощи | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **10.Бытовое обслуживание населения** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10.1.Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви, ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10.2.Предприятия по ремонту бытовой техники, по изготовлению металло- деревянных изделий, мебели | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **11.Коммунальные объекты, связь, милиция** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11.1.Бани, минипрачечные | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11.2.Отделения связи, опорные пункты милиции | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11.3.Пожарные депо, отделения милиции, военкоматы | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11.4.Общественные туалеты | | | |  | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **12.Управление, финансы, страхование** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12.1. Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12.2. Административные здания, общественные организации, суды | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12.3. Бизнес-центры, офисные центры, выставочные центры, бизнес инкубаторы | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 12.4. Встроенные учреждения обслуживания в капитальных зданиях. | | | |  | | | |  | | | |  | | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **13.Наука и научное обслуживание** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13.1.Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, компьютерные центры | | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.2.Научные и опытные станции, метеорологические станции | | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.3. Технополисы, технопарки,  IT-парки | | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.4. Научно-инновационные центры | | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **14.Промышленное производство** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14.1. Промышленные объекты и производства не выше II класса санитарной опасности по классификации СанПиН | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 14.2. Промышленные объекты и производства IV-V класса санитарной опасности по классификации СанПиН | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **15.Склады** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15.1.В полностью закрытых строениях | | | | |  | | |  | | |  | | | |  | | | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 15.2.С использованием участка вне здания | | | | |  | | |  | | |  | | | |  | | | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 15.3.Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов) | | | | |  | | |  | | |  | | | |  | | | |  | |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 15.4. Центры по утилизации бытовых отходов | | | | |  | | |  | | |  | | | |  | | | |  | |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 15.5. Станции временного хранения твердых бытовых отходов, прессования и обработки селективно собранного вторсырья | | | | |  | | |  | | |  | | | |  | | | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **16.Сельское хозяйство** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16.1.Все виды животноводческой деятельности | | |  | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16.2.Все виды растениеводства | | |  | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16.3.Личные подсобные хозяйства,  дачные хозяйства, садоводства. | | |  | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **17.Обслуживание и хранение автотранспорта** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17.1.Гаражи отдельно стоящие | | |  | | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 17.2.Гаражи боксового типа | | |  | | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 17.3.Многоэтажные и подземные гаражи | | |  | | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 17.4.Мастерские автосервиса | | |  | | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 17.5.Автозаправочные станции | | |  | | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 17.6.Автопарки грузового транспорта | | |  | | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 17.7.Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки | | |  | | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 17.8.Автостоянки открытого типа | | |  | | | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **18.Транспортное обслуживание** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18.1.Автовокзалы, железнодорожные вокзалы, грузосортировочные железнодорожные станции, железнодорожные депо | | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 18.2. Пассажирские железнодорожные остановочные пункты | | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 18.3. Надземные и подземные пешеходные переходы | | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 18.4.Терминалы | | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 18.5. Аэродромы легкомоторной авиации | | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **19.Инженерная инфраструктура** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19.1.Котельные большой мощности, ГРС, ПС | | | | | |  | |  | | | | | |  | | | |  |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 19.2.АТС, небольшие блок модульные котельные, КНС, РТП, ТП, ГРП, центральные и индивидуальные тепловые пункты | | | | | |  | |  | | | | | |  | | | |  |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 19.3.КОС | | | | | |  | |  | | | | | |  | | | |  |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 19.4.Очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения | | | | | |  | |  | | | | | |  | | | |  |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 19.5.Объекты водоснабжения | | | | | |  | |  | | | | | |  | | | |  |  | |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 19.6. ТЭЦ | | | | | |  | |  | | | | | |  | | | |  |  | |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | | **20.Объекты специального назначения** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20.1.Антенные поля, радио и телевизионные вышки | | | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  |  |  | |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 20.2.Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи | | | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  |  |  | |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 20.3 Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций | | | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  |  |  | |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 20.4.Кладбища | | | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 20.5.Крематорий | | | | | |  | | |  | | | | |  | | | |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

## **11.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешены при условии, если собственник, застройщик (инвестор) реализовал на своем участке какой-либо из основных и условно разрешенных видов разрешенного использования.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные на территории всех земельных участков:

* благоустроенные озелененные территории;
* благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* объекты технического и инженерного обеспечения основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования на соответствующем земельном участке;
* автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок.
* автостоянки и гаражи (в том числе подземные и многоэтажные);
* общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения);
* хозяйственные площадки для мусоросборников;
* предприятия общественного питания для обслуживания работников;
* объекты пожарной охраны;
* погрузо-разгрузочные площадки;
* здания или помещения для персонала;
* административные здания или помещения;
* здания или помещения для охраны;
* испытательные полигоны;
* иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

3. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.

4. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и пр.) территория, отводимая под вспомогательные виды использования не должна превышать 25% от площади земельного участка.

5. Отнесение к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечне вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования соответствующих участков, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке поселения.

# **Глава 12. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## **12.1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 5.

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

Таблица 5

| Зона | Мини-мальная площадь, га | Мини-мальная  длина стороны по уличному фронту, м | Мини-мальная ширина/ глубина, м | Макси-мальный коэффи-циент за-стройки, % | Мини-мальный коэффи-циент озелене-ния,  % | Макси-мальная высота здания до конька крыши, м | Макси-мальная высота оград,  м | Минимальный отступ от границ земельного участка  м |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **П-11** | 0,25 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| **П-21** | 0,5 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР |

НР - не регламентируется, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.

1- Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

## **12.2. Иные требования к использованию земельных участков**

12.2.1. Природные заграждения

На территории земельных участков, расположенных вдоль границ территориальных зон, должны устраиваться природные заграждения, которые обеспечивают защиту от негативного воздействия объектов.

12.2.2. Автостоянки

Во всех территориальных зонах требуемое, согласно СНиП 2.07.01-89\* количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования для наземных стоянок должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

Размещение за пределами земельного участка части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 процентов необходимых машино-мест.

12.2.3. Предельные разрешенные уровни воздействия на среду и человека от деятельности на территории участка

Предельные разрешенные уровни воздействия на среду и человека от деятельности на территории участка приведены в таблице 7.

Значения максимально допустимых уровней воздействия, установленные градостроительными регламентами, относятся к территориям, расположенным внутри зон. На границах зон должны обеспечиваться значения уровней воздействия соответствующие меньшему значению из разрешенных в зонах по обе стороны границы.

Разрешенные параметры допустимых уровней воздействия на среду и человека от деятельности на территории участка

Таблица 7

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Индекс зоны | Зона | Макси-мальный уровень шумового воздействия2 | Максималь-ный уровень загрязнен-ности атмосферного воздуха**1** | Максимальный уровень ЭМП3 | Загрязненность сточных вод |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **П-1** | Производственная зона с пред-приятиями IV-V класса санитарной опасности | 65 | Нормируется по границе зоны (1ПДК) | Нормируется по границе зоны (1ПДУ) | Нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с возможным самостоятельным выпуском |
| **П-2** | Производственная зона с предприяти-ями не выше II класса санитарной опасности | 65 | Нормируется по границе зоны (1ПДК) | Нормируется по границе зоны (1ПДУ) | Нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском |

1- Соблюдение указанных норм обеспечивается с учетом суммации биологического действия веществ или продуктов их трансформации в атмосфере, а также загрязнения атмосферы за счет действующих, строящихся и намеченных к строительству объектов, являющихся источниками загрязнения атмосферного воздуха. Граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица вправе обращаться в органы и учреждения государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации за получением информации о качестве атмосферного воздуха.

Запрещается проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, являющихся источниками загрязнения атмосферы, на территориях с уровнями загрязнения, превышающими установленные гигиенические нормативы.

2- Настоящие нормы должны соблюдаться при проектировании защиты от шума для обеспечения допустимых уровней звукового давления и уровней звука в помещениях на рабочих местах в производственных и вспомогательных зданиях и на площадках промышленных предприятий, в помещениях жилых и общественных зданий, а также на селитебной территории.

3- Не допускается сооружение, производство, продажа и использование, а также закупка и ввоз на территорию Российской Федерации источников ЭМП без санитарно-эпидемиологической оценки их безопасности для здоровья, осуществляемой для каждого типопредставителя, и получения санитарно-эпидемиологического заключения в соответствии с установленным порядком.

Обязанности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении производственного контроля

На администрацию предприятий, учреждений, организаций и граждан, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью, возлагается обязанность по обеспечению производственного контроля, в том числе лабораторного, за соблюдением установленных санитарных правил в процессе производства (деятельности), выполнением мероприятий, направленных на предупреждение и ликвидацию загрязнения окружающей природной среды.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель при выявлении нарушений санитарных правил на объекте производственного контроля должен принять меры, направленные на устранение выявленных нарушений и недопущение их возникновения, в том числе:

- приостановить либо прекратить свою деятельность или работу отдельных цехов, участков, эксплуатацию зданий, сооружений, оборудования, транспорта, выполнение отдельных видов работ и оказание услуг;

- прекратить использование в производстве сырья, материалов, не соответствующих установленным требованиям и не обеспечивающих выпуск продукции, безопасной (безвредной) для человека, снять с реализации продукцию, не соответствующую санитарным правилам и представляющую опасность для человека, и принять меры по применению (использованию) такой продукции в целях, исключающих причинение вреда человеку, или ее уничтожению;

- информировать орган, уполномоченный на осуществление государственного санитарно-эпидемиологического надзора о мерах, принятых по устранению нарушений санитарных правил;

- принять другие меры, предусмотренные действующим законодательством.

# **Глава 13. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

## **13.1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям**

13.1.1. Ограничения на территории зон охраны водоемов

***Ограничения на территории водоохранных зон***

Запрещается любая деятельность и градостроительные изменения, влекущие за собой загрязнение бассейна водосбора, засорение, заиление и истощение водных объектов. В том числе запрещается размещение:

* кладбищ и скотомогильников,
* мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ,
* стоянок автотранспортных средств.

Размещение, строительство и реконструкция разрешенных объектов допускается при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

13.1.2 Ограничения в зонах воздействия от инженерных коммуникаций и объектов

***Охранные зоны***

Использование земельного участка и объекта капитального строительства расположенного в границах охранных зон устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

***Санитарные разрывы***

Использование земельного участка и объекта капитального строительства расположенного в границах санитарного разрыва устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

13.1.3 Ограничения в санитарно-защитных зонах производственных предприятий и объектов специального назначения

***На территории санитарно-защитных зон промышленных районов и предприятий*** *з*апрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных измененийследующих видов объектов:

* жилые здания;
* ландшафтно-рекреационные зоны;
* зоны отдыха, курорты, санатории и дома отдыха;
* садоводства дачные участки и огороды;
* коттеджная застройка;
* комплексы водопроводных сооружений;
* спортивные сооружения, кроме объектов социального обслуживания предприятий;
* детские площадки;
* высшие и средние учебные заведения;
* детские дошкольные учреждения, школы;
* объекты по производству лекарственных средств, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
* предприятия пищевой промышленности (в т.ч. оптовые склады);
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

При размещении объектов капитального строительства, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, зона может распространяться за пределы границ земельного участка или за пределы территориальной зоны

Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, до ее внешней границы в заданном направлении.

# **Глава 14. Перечень территорий, на которые действие регламента не распространяется**

В соответствии со статьей 36 п.4-7 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на следующие земельные участки:

1. объектов культурного наследия;
2. общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, проходы, набережные, парки, скверы, бульвары, зеленые насаждения, закрытые водоёмы, пляжи);
3. линейных объектов: инженерные коммуникации, линии электропередач и линии связи, магистральные трубопроводы, железнодорожные линии;
4. предоставленные для добычи полезных ископаемых;
5. лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территории градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Глава 15. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие регламента не распространяется**

Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования*,* обуславливаютсяположениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления поселения, издаваемыми в соответствии с действующим федеральным законодательством.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органа местного самоуправления и действующим законодательством, может допускаться, размещение следующих объектов:

-транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

-автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);

-попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания). Ограничения использования земельных участков, занятых линейными объектами,определяется техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

# **Графические материалы**

# **Карта Градостроительного зонирования М 1:10000**

# **Карта границ зон с особыми условиями использования территории 1:10000**