

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ТИХВИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
ТИХВИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
(СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ТИХВИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ)**

**РЕШЕНИЕ**

от 16 января 2008 г. № 02-409

Об утверждении Правил землепользования и застройки Тихвинского городского поселения

На основании статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, учитывая заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Тихвинского городского поселения от 29 и 30 ноября 2007 года, руководствуясь статьей 20 Устава муниципального образования Тихвинское городское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области, Совет депутатов Тихвинского городского поселения  
**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Тихвинского городского поселения, разработанные Научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО».
2. Опубликовать настоящее решение, Правила землепользования и застройки Тихвинского городского поселения в газете «Трудовая слава».
3. Разместить Правила землепользования и застройки Тихвинского городского поселения на официальном сайте Тихвинского района и Тихвинского городского поселения в сети Интернет.
4. Решение вступает в силу на следующий день после его опубликования.

Глава муниципального образования  
Тихвинское городское поселение  
Тихвинского муниципального района  
Ленинградской области



Г.П.Хухунаишвили

Ю.Н.Зимин  
73498

УТВЕРЖДЕНЫ  
решением  
Совета депутатов  
Тихвинского городского поселения  
от 16 января 2008 г. №02-409

**Правила  
землепользования и застройки  
Тихвинского городского  
поселения**

УТВЕРЖДЕНЫ  
решением  
Совета депутатов  
Тихвинского городского поселения  
от 16 января 2008 г. №02-409

**Правила  
землепользования и застройки  
Тихвинского городского  
поселения**

## Оглавление

<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ</b> .....	<b>4</b>
Глава 1. Общие положения.....	4
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	4
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....	7
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....	8
Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании.....	10
Глава 2. Права на использование объектов недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил.....	11
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	11
Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих градостроительному регламенту.....	11
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.....	11
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.....	11
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.....	12
Глава 4. Публичные слушания.....	14
Статья 9. Цели проведения публичных слушаний.....	14
Статья 10. Вопросы, выносимые на публичные слушания.....	15
Статья 11. Назначение проведения публичных слушаний.....	15
Статья 12. Подготовка к проведению публичных слушаний.....	15
Статья 13. Проведение публичных слушаний.....	16
Статья 14. Результаты публичных слушаний.....	16
Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.....	17
Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	17
Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	18
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	20
Глава 6. Порядок градостроительной подготовки и формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам.....	20
Статья 18. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам.....	21
Статья 19. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.....	22
Статья 20. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства.....	23
Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции.....	25
Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.....	26
Статья 23. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях.....	28
Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.....	29

<i>Статья 25. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов</i> .....	30
<b>Глава 7. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов</b> ...	30
<i>Статья 26. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд</i> .....	30
<i>Статья 27. Установление публичных сервитутов</i> .....	31
<b>Глава 8. Строительные изменения недвижимости</b> .....	31
<i>Статья 28. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости</i> .....	32
<i>Статья 29. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство</i> .....	32
<i>Статья 30. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</i> ...	34
<b>Глава 9. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки</b> .....	36
<i>Статья 31. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории</i> .....	37
<i>Статья 32. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила</i> .....	37
<i>Статья 33. Внесение изменений в Правила</i> .....	37
<b>Глава 10. Иные нормы регулирования землепользования и застройки</b> .....	39
<i>Статья 34. Ответственность за нарушения Правил</i> .....	39
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b> .....	39
<i>Статья 35. Карта градостроительного зонирования территории Тихвинского городского поселения. Фрагменты карты градостроительного зонирования населенных пунктов на территории Тихвинского городского поселения</i> .....	39
<i>Статья 36. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности</i> .....	39
<i>Статья 37. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия</i> .....	39
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b> .....	40
<i>Статья 38. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции</i> .....	40
<i>Статья 38.1. Перечень территориальных зон</i> .....	40
<i>Статья 38.2. Перечень объектов капитального строительства по функциональному назначению</i> .....	41
<i>Статья 38.3. Перечень временных объектов, строений и сооружений по функциональному назначению</i> .....	47
<i>Статья 38.4. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно-разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции</i> .....	47
<i>Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности</i> .....	66
<i>Статья 39. 1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности</i> .....	66
<i>Статья 39. 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон</i> .....	67
<i>Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия</i> .....	69

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕ- СЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## *Глава 1. Общие положения*

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

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**акт приемки объекта капитального строительства** – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

**блокированный жилой дом** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

**водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, 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;

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ и подготовки кадастрового плана земельного участка, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**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 капиталь-

ного 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;

**заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

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

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

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

**капитальный ремонт** - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на устранение физического износа сооружения, не связанный с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения;

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

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

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

**малоэтажные жилые дома** – жилые дома, блокированные и отдельно стоящие коттеджного типа на 1 семью этажностью 1-3;

**многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

**многоэтажные жилые дома** – многоквартирные жилые дома этажностью 5-14, а также выше 14 этажей;

**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;

**объекты недвижимого имущества (недвижимость)** – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

**отклонения от Правил** – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление от градостроительного регламента для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки;

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

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

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

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

**разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

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

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

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

**среднеэтажные жилые дома** – многоквартирные и блокированные жилые дома этажностью 2-4;

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

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

**территориальные зоны** – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

**технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений\*** (далее

---

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



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

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

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра.

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

## **Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ), вводят в Тихвинском городском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении территории в границах муниципального образования на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

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

- создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории поселения, реализации планов и программ развития городской территории;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

- внесению изменений в настоящие Правила.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной без-

опасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;

- иными муниципальными правовыми актами Тихвинского городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### **Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральными планами Тихвинского городского поселения, города Тихвина, населенных пунктов, входящих в состав Тихвинского городского поселения, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на:

- земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- земельные участки занятые линейными объектами - линиями электропередачи, линиями связи (в том числе линейно-кабельными сооружениями), трубопроводами, автомобильными дорогами, железнодорожными линиями и другими подобными сооружениями, использование которых определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами;

- земельные участки в границах территорий общего пользования (определение - статья 1).

2. Зоны выделены на четырех Картах:

- Карте градостроительного зонирования Тихвинского городского поселения (статья 35 настоящих Правил);

- Фрагментах карты градостроительного зонирования населенных пунктов на территории Тихвинского городского поселения (статья 35 настоящих Правил);

- Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 36 настоящих Правил);

- Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 37 настоящих Правил).

3. На территории Тихвинского городского поселения, в границах города Тихвина и сельских населенных пунктов, выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на Карте градостроительного зонирования, а также на фрагментах карты градостроительного зонирования населенных пунктов на территории Тихвинского городского поселения (статья 35 настоящих Правил). К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (статья 38 настоящих Правил).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам муниципального образования Тихвинское городское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области.
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 36 настоящих Правил) выделяются зоны, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 37 настоящих Правил) отображаются зоны охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и включаются в настоящие Правила.

5. Применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 38 настоящих Правил применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в статьях 39, 40 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ Тихвинского городского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 38 настоящих Правил;

- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в статьях 39, 40 настоящих Правил;

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

7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 38 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения в порядке статьи 16 настоящих Правил;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом (статья 38 настоящих

Правил), являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам статьи 16 настоящих Правил.

8. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне на основании документации по планировке территории в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

При необходимости, в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), иные объекты, предусмотренные пунктом 25 статьи 38, являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предусмотренные пунктом 25 статьи 38, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящих Правил.

#### **Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании**

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

Администрация Тихвинского городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- предоставления Правил в библиотеки Тихвинского городского поселения;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в подразделении в области архитектуры и градостроительства Администрации Тихвинского городского поселения, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки Тихвинского городского поселения;
- предоставление Администрацией Тихвинского городского поселения услуг по изготовлению необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) по расценкам, установленными муниципальными правовыми актами.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке Главы 4 настоящих Правил.

## ***Глава 2. Права на использование объектов недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил***

### **Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты органов местного самоуправления Тихвинского городского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, признаются действительными.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту в случае, если:

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 38 настоящих Правил);
- их размеры и параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

### **Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 3 статьи 5 настоящих Правил, 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.

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства 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.

2. Реконструкция указанных в пункте 3 статьи 5 настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

## ***Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.***

### **Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях**

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в Администрацию Тихвинского городского поселения и (или) Администрацию Тихвинского муниципального района с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных планов или частных намерений по землепользованию и застройке.

Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

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

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

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

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

В указанных случаях контроль за соблюдением требований осуществляет подразделение в области архитектуры и градостроительства Администрации Тихвинского городского поселения посредством проверки землеустроительной документации.

## **Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать**

## **землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил**

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

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

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных Главой 4 настоящих Правил;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 33 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

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

3. Председателем Комиссии является заместитель Главы администрации Тихвинского городского поселения.

Персональный состав Комиссии формируется Главой администрации Тихвинского городского поселения.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений Администрации Тихвинского городского поселения в области архитектуры и градостроительства, управления имуществом и земельными ресурсами, экономики и инвестиций, правовой работы, иных подразделений.

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

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

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

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

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

- Администрация Тихвинского городского поселения;

- Администрация Тихвинского района, в случае наделения соответствующими полномочиями;

- органы государственного контроля.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Администрации Тихвинского городского поселения входят:

- подготовка для Совета депутатов Тихвинского городского поселения регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, вклю-

чающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;
- участие в согласовании документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и техническим регламентам;
- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 18 настоящих Правил;
- предоставление комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- ведение карты градостроительного зонирования Тихвинского городского поселения, фрагментов карты градостроительного зонирования населенных пунктов на территории Тихвинского городского поселения, карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям, карты зон с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

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

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

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

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

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

В целях обеспечения градостроительной деятельности на территории Тихвинского городского поселения действует постановление Главы администрации Тихвинского городского поселения от 4 июня 2007 года № 02-352-а «О подготовке проекта правил землепользования и застройки Тихвинского городского поселения» до момента принятия настоящих Правил.

## ***Глава 4. Публичные слушания***

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Тихвинского городского поселения, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением Совета депутатов Тихвинского городского поселения, настоящими Правилами.

В настоящее время действует решение Совета депутатов Тихвинского городского поселения от 14 октября 2005 года № 12 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний».

### **Статья 9. Цели проведения публичных слушаний**

Целями проведения публичных слушаний являются:

1. информирование жителей муниципального образования о проектах муниципальных правовых актов, о проектах планов и программ развития муниципального образования, о проектах использования земельных участков, о проектах в сфере градостроительства, а также иных проектах, затрагивающих интересы населения;



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

## **Статья 10. Вопросы, выносимые на публичные слушания**

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:
  - 1) проекты правил землепользования и застройки;
  - 2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
  - 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;
  - 5) вопросы реконструкции объектов капитального строительства;
  - 6) вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
  - 7) вопросы установления публичного сервитута на земельный участок.

## **Статья 11. Назначение проведения публичных слушаний**

1. Слушания проводятся по инициативе населения, Совета депутатов или Главы муниципального образования.

2. Слушания, проводимые по инициативе населения или Совета депутатов, назначаются Советом депутатов, а по инициативе Главы муниципального образования - Главой муниципального образования.

В случае необходимости вынесения на публичные слушания нескольких вопросов, один из которых относится к компетенции Тихвинского района, органы местного самоуправления Тихвинского городского поселения принимают участие в проведении совместных публичных слушаний в соответствии с постановлением Главы Тихвинского района.

3. В решении Совета депутатов (постановлении Главы муниципального образования) о назначении публичных слушаний указываются:

- 1) формулировка вопроса (наименование проекта муниципального правового акта), выносимого на публичные слушания;
- 2) дата, время, место проведения публичных слушаний;
- 3) инициатор проведения публичных слушаний;
- 4) состав комиссии по проведению публичных слушаний (председатель и члены комиссии), место и время ее работы.

4. Решение (постановление) о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию не позднее чем за 20 дней до их проведения.

5. Решение Совета депутатов (постановление Главы муниципального образования) об отказе в назначении публичных слушаний должно быть мотивировано и подлежит обязательному опубликованию.

## **Статья 12. Подготовка к проведению публичных слушаний**

1. Комиссия по проведению публичных слушаний, начиная со следующего дня после публикации решения (постановления) о проведении публичных слушаний:

- 1) знакомит с документами по вопросу публичных слушаний (проект муниципального правового акта, пояснительная записка к проекту, проект генерального плана, проект правил землепользования и застройки и т.д.);
- 2) принимает письменные замечания и предложения (в том числе по участию в слушаниях должностных лиц, специалистов), поправки (если речь идет о муниципальных правовых актах), регистрирует их в специальном журнале; предложения об участии специалистов направляются в адрес комиссии не позднее 10 дней до начала слушаний, чтобы обеспечить возможность их уведомления и ознакомления с необходимыми документами;

- 3) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в публичных слушаниях;
  - 4) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учетом поступивших предложений.
2. Действия комиссии, указанные в пункте 1, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.

## **Статья 13. Проведение публичных слушаний**

1. Публичные слушания открывает председатель комиссии по проведению публичных слушаний (далее – председатель комиссии).
2. Председатель комиссии информирует о порядке проведения публичных слушаний, числе участников, приглашенных специалистов; объявляет вопрос, вынесенный на публичные слушания.
3. После выступления председателя комиссии слово предоставляется разработчику проекта (муниципального правового акта), вынесенного на публичные слушания. Время для выступления предоставляется не более 20 минут. Разработчик отвечает на вопросы членов комиссии, участников публичных слушаний в порядке очередности поступивших вопросов. Очередность определяет председатель комиссии. Время для ответов на вопросы не более 30 минут.
4. Выступления специалистов. Время для выступления 10 минут. Время для ответов на вопросы 20 минут.
5. Выступления зарегистрированных выступающих. Время для выступления 5 минут. Время для ответов на вопросы 5 минут.
6. Слово для выступления участникам, не зарегистрировавшимся в качестве выступающих в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 12 Правил, предоставляется по решению председателя комиссии. Время для выступления предоставляется 3 минуты. Время для ответов на вопросы 3 минуты.
7. В исключительных случаях, по решению председателя комиссии, время выступления участников публичных слушаний, а также время для ответов на вопросы может быть продлено по решению председателя комиссии.
8. Выступающий вправе передать председателю комиссии письменный текст своего выступления, а также материалы для обоснования своего мнения. Предложения и замечания по предмету публичных слушаний, принесенные в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 12 Правил, озвучиваются председателем комиссии и подлежат включению в протокол.
9. После окончания выступлений председатель комиссии представляет выступившим право реплики. Время для реплики предоставляется не больше 3 минут.
10. По окончании обмена репликами председатель комиссии объявляет открытое голосование (вопрос, поставленный на голосование должен быть сформулирован с учетом того, что результаты слушаний носят рекомендательный характер), подводит итог публичных слушаний, объявляет дату изготовления протокола слушаний. Протокол изготавливается не позднее чем через 5 дней после проведения слушаний.
11. Председатель комиссии вправе по собственной инициативе, ходатайству участников вынести на голосование дополнительные вопросы, непосредственно связанные с предметом публичных слушаний.
12. Протокол публичных слушаний ведется одним из членов комиссии. При необходимости для изготовления протокола ведется стенограмма.
13. Списки участников публичных слушаний ведутся членами комиссии.

## **Статья 14. Результаты публичных слушаний**

1. Результаты публичных слушаний оформляются заключением, которое должно содержать: формулировку вопроса, вынесенного на публичные слушания, дату проведения, текст рекомендации (предложения), подписи председателя и членов комиссии.

2. К заключению прилагаются протокол публичных слушаний, подписанный председателем комиссии и ее членами; списки участников выступающих, а также принесенных замечаний, предложений, поправок.
3. Документы, указанные в пункте 2, передаются на хранение в Совет депутатов. Копии документов предоставляется по требованию любым заинтересованным лицам.
4. Заключение по результатам публичных слушаний подлежит опубликованию в официальном печатном издании и на официальном сайте Тихвинского городского поселения в сети «Интернет» не позднее 10 дней со дня проведения публичных слушаний.

## ***Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции***

### **Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

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

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

В случаях, кроме указанных в пункте 3 статьи 28 настоящих Правил, при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования необходимо разрешение на строительство.

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

В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним процедуры статьи 16 настоящих Правил.

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

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

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

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

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

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

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

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в Администрацию Тихвинского городского поселения с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

1) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

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

4. При получении заявления Администрация Тихвинского городского поселения:

1) при соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) в срок не более четырнадцати со дня регистрации заявления, готовит заключение по предмету запроса;

3) в течение трех дней после регистрации заявления запрашивают письменные заключения по предмету запроса от уполномоченных государственного органа охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 36 настоящих Правил) и/или на Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 37 настоящих Правил).

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

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

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Администрацию Тихвинского городского поселения в течение десяти дней со дня поступления запроса.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и Главой 4 настоящих Правил.

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

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

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

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

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

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

10. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

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

12. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации Тихвинского городского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

## **Статья 17. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

- 1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;
- 2) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и Главой 4 настоящих Правил.

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

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации Тихвинского городского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается Главой администрации Тихвинского городского поселения в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

## ***Глава 6. Порядок градостроительной подготовки и формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам***

## **Статья 18. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам**

1. Органы местного самоуправления Тихвинского района (и (или) Тихвинского городского поселения, в случае наделения их соответствующими полномочиями) в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах Тихвинского городского поселения землями, находящимися в муниципальной собственности, а также землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

2. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

3. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) определены и установлены на местности границы земельного участка; посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 39, 40 настоящих Правил;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

4) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки могут предоставляться копии градостроительного плана земельного участка и кадастрового плана земельного участка.

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Тихвинского городского поселения;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

6. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.)

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

Градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 29 настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств органов местного самоуправления Тихвинского городского поселения, физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации Тихвинского городского поселения победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом Главы администрации Тихвинского городского поселения.

9. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке установленном земельным законодательством.

## **Статья 19. Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

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

- проектов планировки (согласно части 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- проектов планировки с проектами межевания в их составе (согласно части 3 статьи 43 и части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе (согласно части 1 статьи 43 и части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов (согласно части 2 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

2. Решения о разработке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Главой администрации Тихвинского городского по-



селения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить: а) границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов), б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков; в) границы зон действия публичных сервитутов;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить: а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов, б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд, в) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания в виде отдельного документа разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда необходимо определить, изменить границы земельных участков; в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков;

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

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются градостроительным законодательством.

## **Статья 20. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства**

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

- по инициативе Администрации Тихвинского городского поселения в рамках осуществляемых на основе утвержденного Главой Тихвинского городского поселения плана работ по планировке и межеванию на земельные участки городских территорий;
- по инициативе заявителей.

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

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

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

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500

или ином масштабе, определенном Администрацией Тихвинского городского поселения;

2) отраженная на топографической подоснове информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иных объектах недвижимости, расположенных на подлежащей планировке территории, в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

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

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

В заявлении указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;

- инвестиционно-строительные намерения заявителя;

- ходатайство о предоставлении подразделением в области архитектуры и градостроительства Администрации Тихвинского городского поселения исходной информации, необходимой для подготовки документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе.

5. Администрация Тихвинского городского поселения регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 15 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

1) решение о разработке документации по планировке территории;

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

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

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

- самостоятельных действий, если законом не определено иное;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

7. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет Администрация Тихвинского городского поселения, состав, стоимость и сроки проводимых работ определяются муниципальным правовым актом Администрации Тихвинского городского поселения.

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

9. Подготовленная документация подлежит проверке Администрацией Тихвинского городского поселения в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Тихвинского городского поселения и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном Главой 4 настоящих Правил.

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

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

В случае принятия решения об утверждении документации:

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

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

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

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

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

## **Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции**

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

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

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, инвесторы, арендаторы, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 29, 30 настоящих Правил.

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

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 29, 30 настоящих Правил;

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

- 1) получения указанными лицами от подразделения в области архитектуры и градостроительства Администрации Тихвинского городского поселения согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования Тихвинского городского поселения;
  - 2) утверждения градостроительных планов земельных участков Главой администрации Тихвинского городского поселения;
  - 3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.
4. Органы местного самоуправления Тихвинского городского поселения могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:
- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
  - организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;
  - обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.
5. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

## **Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства**

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:
  - по инициативе Администрации Тихвинского городского поселения - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей подразделения в области архитектуры и градостроительства Администрации Тихвинского городского поселения;
  - по инициативе заявителей.
2. Подразделение в области архитектуры и градостроительства Администрации Тихвинского городского поселения в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана Тихвинского городского поселения, настоящих Правил может:
  - самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства: а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и

одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

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

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в Администрацию Тихвинского городского поселения.

В заявлении указывается:

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

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

4. Администрация Тихвинского городского поселения регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

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

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и Администрации Тихвинского городского поселения.

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

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в Администрацию Тихвинского городского поселения материалы и данные, указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства Администрации Тихвинского городского поселения:

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

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

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

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

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

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

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;
- о назначении уполномоченного органа Администрации Тихвинского городского поселения по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

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

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

## **Статья 23. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях.**

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, настоящими Правилами и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Тихвинского городского поселения.

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

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

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 20 настоящих Правил;

2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;

3) Администрации Тихвинского городского поселения, которая обеспечивает:

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

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 20 настоящих Правил;

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 19 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

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

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

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

4. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в подразделение в области архитектуры и градостроительства Администрации Тихвинского городского поселения.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи Администрация Тихвинского городского поселения обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Администрация Тихвинского городского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой администрации Тихвинского городского поселения;

- решения Главы Администрации Тихвинского городского поселения, принятого на основании обращения подразделения в области архитектуры и градостроительства Администрации Тихвинского городского поселения, Комиссии по землепользованию и застройке.

Подразделение в области архитектуры и градостроительства Администрации Тихвинского городского поселения обеспечивает реализацию инициатив Администрации Тихвинского городского поселения в части межевания застроенных территорий путем:

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

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

## **Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения**

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

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

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

В целях упорядочивания размещения временных построек на территории Тихвинского городского поселения в настоящее время действует решение Совета депутатов Тихвинского городского поселения от 18 октября 2006 № 02-239 «Об утверждении Положения о порядке размещения временных построек на территории Тихвинского городского поселения» (в редакции от 21 марта 2007 года).

## **Статья 25. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов**

В соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации действует постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

Согласно данному постановлению регулируются:

- отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения;
- отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и лицом, осуществляющим строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, возникающие в процессе подключения таких объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, включая порядок подачи и рассмотрения заявления о подключении, выдачи и исполнения условий подключения, а также условия подачи ресурсов.

## ***Глава 7. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.***

### **Статья 26. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд**

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности



Ленинградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами Тихвинского городского поселения, Тихвинского района.

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления Тихвинского городского поселения решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

3. Муниципальными нуждами Тихвинского городского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков являются:

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

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов Тихвинского городского поселения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с федеральными законами, законами Ленинградской области, муниципальными правовыми актами.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом.

## **Статья 27. Установление публичных сервитутов**

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

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Тихвинского городского поселения.

## **Глава 8. Строительные изменения недвижимости**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей Главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

## **Статья 28. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории Тихвинского городского поселения - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их представители.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 29 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 29 настоящих Правил.

## **Статья 29. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство**

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

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

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

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

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

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

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

4) иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

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

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

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

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

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 83 от 13.02.2006).

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

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

9. В границах Тихвинского городского поселения разрешение на строительство выдается специально уполномоченным сотрудником Администрации Тихвинского городского поселения.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ленинградской области (Тихвинского района, в случае передачи госполномочий).

10. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в Администрацию Тихвинского городского поселения или, в определенных Градостроительным кодексом РФ случаях, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ленинградской области, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

11. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводят 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. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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

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

14. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

15. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации (постановление Правительства № 698 от 24.11.2005)

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

17. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, с учетом строительных норм и правил. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

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

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

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

## **Статья 30. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

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

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен под-

готовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

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

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

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

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

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

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

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

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

10. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

- 9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

11. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 10 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или, в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

## ***Глава 9. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки***

## **Статья 31. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация о планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления Тихвинского городского поселения после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- разработке новых или корректировке ранее утвержденных Генеральных планов Тихвинского городского поселения, города Тихвина, населенных пунктов, входящих в состав Тихвинского городского поселения.

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

## **Статья 32. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Тихвинского городского поселения, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральным планам Тихвинского городского поселения, города Тихвина, населенных пунктов, входящих в состав Тихвинского городского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральные планы изменений;

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

- 3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

## **Статья 33. Внесение изменений в Правила**

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Тихвинского городского поселения.

Глава администрации Тихвинского городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и Главой 4 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе администрации Тихвинского городского поселения, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки Тихвинского городского поселения. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава администрации Тихвинского городского поселения направляет проект соответствующих предложений в Совет депутатов Тихвинского городского поселения.

2. Изменения частей II и III Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения подразделения в области архитектуры и градостроительства Администрации Тихвинского городского поселения.

Изменения статей 37, 38, 40, 41 настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.



## ***Глава 10. Иные нормы регулирования землепользования и застройки***

### **Статья 34. Ответственность за нарушения Правил**

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

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

**Статья 35. Карта градостроительного зонирования территории Тихвинского городского поселения. Фрагменты карты градостроительного зонирования населенных пунктов на территории Тихвинского городского поселения**

**Статья 36. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

**Статья 37. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия**

Зоны охраны объектов культурного наследия установлены в соответствии с решением от 9.03.1987 № 111 исполкома Ленинградского областного Совета народных депутатов об установлении зон охраны согласно проекту, разработанному Ленинградским инженерно-строительным институтом. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия установлены в вышеуказанном решении.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Тихвина в настоящие Правила вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

# **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

## **Статья 38. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции**

### **Статья 38.1. Перечень территориальных зон.**

**ИК** Зона Тихвинского Успенского монастыря

#### **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**Ж-1** Зона застройки многоэтажными жилыми домами

**Ж-2** Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами

**Ж-3** Зона застройки индивидуальными жилыми домами

**Ж-4** Зона перспективного развития жилой застройки

**Ж-5** Зона населенных пунктов, входящих в состав Тихвинского городского поселения

#### **ОБЩЕСТВЕННО- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**ОЖ** Зона общественно-жилого назначения

#### **ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

**ОИ-1** Зона исторического центра города

**О-1** Зона делового, общественного и коммерческого назначения

**О-2** Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты

**О-3** Зона объектов высшего и среднего профессионального образования

**О-4** Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности

#### **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

**П-1** Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности

**П-2** Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности

**П-3** Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса вредности

#### **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

**Т-1** Зона объектов инженерной инфраструктуры

**Т-2** Зона объектов транспортной инфраструктуры

**Т-3** Зона железнодорожного транспорта

**Т-4** Зона воздушного транспорта

#### **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**СХ** Зона сельскохозяйственных использования

#### **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Р-1** Зона городских парков, скверов, садов, бульваров

- P-2** Зона лесопарков, городских лесов, отдыха  
**P-3** Зона занятий физической культурой и спортом

### **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

- C-1** Зона кладбищ

### **ПРОЧИЕ ЗОНЫ**

- Пр-1** Зона озеленения специального назначения  
**Пр-2** Зона питомников, теплиц

## **Статья 38.2. Перечень объектов капитального строительства по функциональному назначению.**

### 1. Жилые здания

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 14 этажей
- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-14 этажей
- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Жилые дома для обслуживающего персонала
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Общежития, связанные с производством и образованием
- Садовые и дачные дома
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями

### 2. Организации, учреждения, управления

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы
- Представительства
- Судебные и юридические органы

### 3. Многофункциональные деловые и обслуживающие здания

### 4. Кредитно-финансовые учреждения

- Банки, биржи
- Отделения и филиалы банков, обменные пункты

### 5. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны
- Научно-производственные центры
- Инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы

### 6. Учреждения народного образования

- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
  - Общеобразовательные школы

- Специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи
- Школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)
- Школы-интернаты
  - Школы-интернаты
  - Школы-интернаты для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
  - Многопрофильные учреждения дополнительного образования
  - Школы искусств
  - Музыкальные школы
  - Художественные школы
  - Хореографические школы
  - Театральные школы
  - Станции юных техников (натуралистов, туристов)
- Учреждения среднего специального и профессионального образования
  - Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
  - Учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими
- Высшие учебные заведения

#### 7. Учреждения здравоохранения

- Стационары
  - Круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических)
  - Дневные стационары
  - Дома сестринского ухода
  - Диспансеры со стационаром
  - Родильные дома
- Стационары специального назначения (туберкулезные, инфекционные, психиатрические, онкологические)
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
  - Поликлиники
  - Диагностические центры без стационара
  - Диспансеры
  - Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты
  - Стоматологические кабинеты
- Станции скорой помощи
  - Станции и подстанции скорой медицинской помощи
  - Травмпункты
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи

#### 8. Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма

- Санатории (без туберкулезных)
- Санатории-профилактории
- Дома отдыха, пансионаты
- Базы отдыха предприятий, организаций
- Курортные гостиницы
- Туристские базы
- Мотели
- Кемпинги
- Гостиницы
- Информационные туристические центры

#### 9. Учреждения социальной защиты

- Учреждения социальной защиты
  - Центры социального обслуживания населения
  - Приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин

- Приюты для детей и подростков временно лишившихся попечения родителей
- Центры социальной помощи семье и детям
- Детские дома-интернаты
- Дома ребенка (малютки)
- Дома-интернаты для престарелых и инвалидов
- Дома-интернаты для детей-инвалидов
- Дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет)
- Психоневрологические интернаты
- Специальные учреждения социальной защиты
  - Центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства
  - Ночлежные дома для бездомных
  - Центры социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы
  - Социально-реабилитационные центры для подростков

## 10. Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения

- Спортивно-зрелищные сооружения
  - Стадионы городского значения с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения
  - Универсальные спортивно-зрелищные залы
  - Ледовый дворец
  - Многофункциональный дворец спорта
  - Крытые стадионы
  - Плавательные бассейны городского значения
  - Спортивные залы городского значения
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
  - Стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения
  - Спортивно-оздоровительные комплексы
  - Спортивные площадки
  - Катки
  - Хоккейные площадки
  - Плавательные бассейны
  - Спортивные залы
  - Детские и юношеские спортивные школы
  - Теннисные корты
  - Ролледромы
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах
  - Лодочные станции
  - Эллинги
  - Яхт-клуб
  - Гольф-клуб
  - Лыжные спортивные базы
  - Водноспортивные базы
  - Конноспортивные школы
- Специальные спортивно-развлекательные сооружения
  - Аквапарк
  - Автодром
  - Мотодром
  - Велотрек
  - Ипподром
  - Картингдром
  - Сноуборд
  - Ролледром

## 11. Учреждения культуры и искусства

- Учреждения культуры и искусства городского значения
  - Кинотеатры
  - Филармонии концертные залы
  - Театры
  - Цирки
  - Учреждения клубного типа городского значения (дворцы и дома культуры, клубы, центры культуры и пр.)
  - Библиотеки городского значения
  - Планетарий

- Дома творческих союзов
- Дворцы бракосочетания
- Музеи, выставочные залы, галереи
- Казино
- Цирки-шапито
- Открытые эстрады, танцевальные площадки
- Лектории
- Архивы, информационные центры
- Многофункциональные развлекательные комплексы
- Атракционы
- Залы атракционов и игровых автоматов
- Зоопарки
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
  - Танцевальные залы, дискотеки
  - Театры, кинотеатры
  - Видеосалоны
  - Учреждения клубного типа по месту жительства
  - Клубы по интересам
  - Библиотеки по месту жительства
  - Музеи
  - Выставочные залы, галереи

## 12. Конфессиональные объекты

## 13. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания

- Магазины
  - Магазины промышленных товаров
  - Магазины продовольственных товаров
  - Магазины товаров первой необходимости
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки
  - Рынки продовольственные крытые
  - Рынки продовольственные открытые
  - Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
  - Универмаги городского значения
  - Универмаги-прочие
  - Универсамы
- Торгово-выставочные комплексы
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Объекты бытового обслуживания
  - Комбинаты бытового обслуживания
  - Бани
  - Банно-оздоровительные комплексы
  - Приемные пункты прачечных и химчисток
  - Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
  - Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
  - Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
  - Рестораны
  - Столовые
  - Кафе, закусочные, бары и т. д.

## 14. Центральные предприятия связи

- Почтамт
- Центральный телеграф
- Центральный переговорный пункт

## 15. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

- Фабрики-прачечные
- Прачечные самообслуживания
- Фабрики-химчистки
- Химчистки самообслуживания
- ЖКС

#### 16. Прочие объекты

- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Пожарные депо
- Ветлечебницы без содержания животных
- Ветлечебницы с содержанием животных
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Хозяйственные площадки

#### 17. Сооружения для хранения транспортных средств

- Гаражи грузовых автомобилей
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Гаражи легковых автомобилей такси и проката
- грузовых автомобилей
- Автобусные парки
- Троллейбусные парки
- Трамвайные депо
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
  - Боксового типа
  - Боксового типа для инвалидов
  - Индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
  - Встроенные в жилой дом на 1-2 легковых автомобиля
- Автостоянки многоуровневые для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

#### 18. Предприятия автосервиса

- АЗС
- Авторемонтные и автосервисные предприятия
- Мойки
- Автосалоны

#### 19. Производственные, коммунально-складские и инженерно-технические объекты

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II-III классов вредности
  - Metallургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства
  - Лесная и деревообрабатывающая промышленность
  - Текстильные производства и производства легкой промышленности
  - Строительная промышленность
  - Обработка животных продуктов
  - Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ
  - Микробиологическая промышленность
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности
  - Metallургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства
  - Лесная и деревообрабатывающая промышленность
  - Текстильные производства и производства легкой промышленности
  - Строительная промышленность
  - Обработка животных продуктов
  - Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ
  - Микробиологическая промышленность
- Объекты складского назначения II-III классов вредности
- Объекты складского назначения IV-V классов вредности

- Оптовые базы и склады
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта
- Сооружения и коммуникации водного транспорта
- Объекты обслуживания судов
- Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования
- Рекультивация территории

#### 20. Природно-рекреационные территории

- Городские парки
- Скверы, сады, бульвары
- Городские лесопарки
- Оранжереи, питомники
- Ботанические сады
- Зимние сады
- Специализированные парки
- Пляжи
- Инфраструктура для отдыха
  - Места для пикников, костров
  - Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
  - Водные спасательные станции

#### 21. Озеленение специального назначения

#### 22. Объекты сельскохозяйственного назначения

- Сады, огороды, палисадники
- Пашни, сенокосы, пастбища
- Сельскохозяйственные здания и сооружения
- Сельскохозяйственные объекты
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Постройки для содержания мелких животных

#### 23. Объекты ритуального назначения

- Захоронения
- Колумбарии
- Мемориальные комплексы
- Дома траурных обрядов
- Бюро похоронного обслуживания
- Бюро-магазины похоронного обслуживания
- Крематории

#### 24. Режимные объекты

- Тюремь
- Военные объекты

#### 25. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизация и т.д.)
- Улицы, дороги, иные пешеходно-транспортные коммуникации
- Железные дороги
- Объекты и предприятия связи
  - Почтовые отделения
  - Телеграф
  - Переговорные пункты
  - Автоматические телефонные станции
  - Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи



- Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы)
- Зеленые насаждения
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- Общественные туалеты (в зависимости от типа)
- Объекты санитарной очистки территории

### **Статья 38.3. Перечень временных объектов, строений и сооружений по функциональному назначению.**

Объекты торговли:

- торговые комплексы
- нестационарные рынки (мини-рынки)
- стационарные лотки
- киоски
- летние кафе

Объекты транспортной инфраструктуры:

- металлические гаражи
- открытые автостоянки
- остановочные комплексы
- эллинги

а также объекты различного функционального назначения:

- сезонные обслуживающие объекты
- склады
- павильоны
- палатки
- навесы
- шатры
- общественные туалеты (в зависимости от типа)

### **Статья 38.4. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно-разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции**

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных Статьями 39, 40 настоящих Правил, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

#### **ИК ЗОНА ТИХВИНСКОГО УСПЕНСКОГО МОНАСТЫРЯ**

На территории данной зоны действуют особо строгие ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (Статья 35 Правил).

Общее направление деятельности на данной территории – сохранение и регенерация ансамбля Большого Успенского монастыря в исторических границах, предполагающая восстановление всего комплекса построек.

Зона Тихвинского Успенского монастыря - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенера-

цию историко - градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования:

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия, в т. ч. таких как:

- реставрационно-ремонтные работы,
- музеефикация памятников,
- реконструкция памятника при условии сохранения его индивидуального предмета охраны,
- установка охранных и мемориальных досок,
- работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территории, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятника,
- озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику; обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную градостроительную среду и природный ландшафт,
- строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику,
- восстановление исторического характера озеленения

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Тихвина в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

## **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

При проектировании и строительстве жилых зданий должны быть предусмотрены меры, обеспечивающие выполнение санитарно-эпидемиологических и экологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды в соответствии с действующим законодательством.

Рекомендуемые плотности жилой застройки микрорайонов в соответствии со СНиП 2.07.01- 89\* для различных жилых зон

№ п/п	Наименование жилых зон	Плотность, кв. м общей площади/га	
		На свободных территориях	В условиях реконструкции
1	многоэтажные жилые дома (5-14 этажей)	3600-5100	4000-5500
2	многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилые дома (2-4 этажа)	5800-8300	6400-8300
3	индивидуальные жилые дома с участками (1-3 этажа)	в зависимости от размера дома и участка	

Указанные плотности применимы к микрорайонам и межмагистральным территориям, где имеется баланс требуемых по расчету и фактически размещенных общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* следует принимать не менее 6 кв. м на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и

коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

Прочие параметры жилой застройки определяются в соответствии со СНиП 2.07.01- 89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также другими действующими нормативными документами.

### **Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для высокоплотной застройки многоквартирными многоэтажными (5-14 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-14 этажей
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения народного образования редакции
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Хозяйственные площадки
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 14 этажей
- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Аптеки
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Гостиницы
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Магазины
- Встроенно-пристроенные объекты обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
  - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Открытые
  - Подземные или полуподземные
  - Многоэтажные

## Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	м	25
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Максимальная высота здания	м	45
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

### **Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

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

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Хозяйственные площадки
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-14 этажей
- Аптеки
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Офисы

- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и местного уровня
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Конфессиональные объекты
- Гостиницы
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства местного и районного значения
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
  - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Открытые
  - Подземные и полуподземные
  - Многоэтажные

#### **Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
7	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6

12	Максимальная высота здания	м	15
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

### **Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

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

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Хозяйственные площадки
- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Сады, огороды, палисадники
- Аптеки
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Офисы
- Учреждения социальной защиты
- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

#### **Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3

3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства на территории Тихвинского городского поселения установлены в соответствии с решением Совета депутатов Тихвинского городского поселения № 02-117 от 15 марта 2006 года.

№ п / п	Целевое назначение земельного участка		Предельные размеры земельных участков, предоставляемые гражданам в собственность за плату в расчете на семью, га		Максимальные размеры земельных участков, предоставляемые гражданам в собственность бесплатно в расчете на семью, га
			минимальный	максимальный	
1	Индивидуальное жилищное строительство	в Тихвине	0,03	до 0,15	до 0,15
		в сельских поселениях	0,03	до 0,25	до 0,25
2	Личное подсобное хозяйство	в сельской местности	0,1	до 0,5	до 0,3

#### **Ж-4 ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

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

Основные виды разрешенного использования, вспомогательные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, а также параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости определяются при разработке проектов планировки для каждой территории в отдельности.

## **Ж-5 ЗОНА НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ТИХВИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Границы населенных пунктов показаны в соответствии с приложением к Постановлению Главы администрации муниципального образования «Тихвинский район Ленинградской области» № 752а от 7 июля 2005 года.

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам, необходимых для жизнедеятельности населенных пунктов. В границах территорий отдельных населенных пунктов возможно размещение производственных предприятий и коммунально-складских организаций при соблюдении действующих санитарно-эпидемиологических норм. При разработке проектов планировки отдельных населенных пунктов в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом видов использования данных территорий.

### **Основные виды разрешенного использования**

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции

### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Хозяйственные площадки
- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки

### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Сады, огороды, палисадники
- Аптеки
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Офисы
- Учреждения социальной защиты
- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

### **Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3



3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6

## **ОБЩЕСТВЕННО- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

### **ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-14 этажей
- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Организации, учреждения, управления
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Станции скорой помощи
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны городского значения
- Спортивные залы городского значения
- Учреждения культуры и искусства
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские

- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы без содержания животных

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Хозяйственные площадки
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Гостевые
  - Открытые
  - Подземные или полуподземные
  - Многоэтажные

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Блокированные жилые дома на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Казино
- Конфессиональные объекты
- Рынки
- Временные торговые объекты
- Предприятия автосервиса

### **ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

Параметры общественно-деловой застройки определяются в соответствии со СНиП 2.07.01- 89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также другими действующими нормативными документами.

#### **ОИ-1 ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА**

На территории данной зоны действуют особо строгие ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (Статья 40 Правил).

Зона ОИ-1 – зона регенерации исторической среды и комплексной реконструкции территории, с сохранением объектов культурного наследия, ценной историко-культурной градостроительной среды.

Зона исторического центра города выделена для обеспечения правовых условий регенерации историко-культурной градостроительной среды, учитывая сочетание жилой и обслуживающей функции использования территории.

Ввиду расположения зоны ОИ - 1 на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, здесь должны соблюдаться ограничения направленные на:

- сохранение системы исторической планировки, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки,
- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города,
- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия,
- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия могут включать требования по сомасштабности вновь возводимых и реконструируемых построек сложившемуся архитектурному окружению, архитектурно-художественным характеристикам объектов, определяемым особенностями декорирования фасадов, установкой малых архитектурных форм, характеру озеленения, приемам благоустройства и другим показателям, которые устанавливаются в описании режима использования зоны.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Тихвина в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные жилые дома в 2-3 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-3 этажа
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Блокированные жилые дома на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми участками
- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)
- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Офисы
- Представительства
- Кредитно-финансовые учреждения
- Судебные и юридические органы
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Магазины
- Временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Станции скорой помощи
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Рестораны, кафе, бары
- Спортивно-оздоровительные комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Центральные предприятия связи
- Отделения, участковые пункты милиции

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Гостевые
  - Открытые
  - Подземные и полуподземные
  - Многоэтажные
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Конфессиональные объекты
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Спортивно-зрелищные сооружения
- Временные объекты для обслуживания населения.
- Временные объекты торговли
- Казино
- Рынки
- Автозаправочные станции.

## **О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

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

### **Основные виды разрешенного использования**

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Офисы
- Представительства
- Кредитно-финансовые учреждения
- Судебные и юридические органы
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны городского значения
- Спортивные залы городского значения
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Учреждения социальной защиты
- Музеи, выставочные залы, галереи
- Магазины
- Рынки
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Центральные предприятия связи
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы без содержания животных
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских

### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоэтажные
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-14 этажей
- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Хозяйственные площадки
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)
- Казино
- Залы аттракционов и игровых автоматов
- Конфессиональные объекты

- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Временные торговые объекты
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоэтажные
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автозаправочные станции.

## **О-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ**

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

### **Основные виды разрешенного использования**

- Стационары
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Станции скорой помощи
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Учреждения социальной защиты

### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Открытые
  - Подземные и полуподземные
  - Многоэтажные

### **Условно разрешенные виды использования**

- Стационары специального назначения
- Специальные учреждения социальной защиты
- Конфессиональные объекты

## **О-3 ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

### **Основные виды разрешенного использования**

- Высшие учебные заведения
- Учреждения среднего специального и профессионального образования

### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Лектории
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Предприятия общественного питания
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения

### **Условно разрешенные виды использования**

- Организации, учреждения, управления
- Школы-интернаты
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Временные торговые объекты

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Открытые
  - Подземные и полуподземные
  - Многоэтажные

#### **О-4 ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

##### **Основные виды разрешенного использования**

- Организации, учреждения, управления
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Залы аттракционов и игровых автоматов
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы без содержания животных

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Предприятия автосервиса, кроме автозаправочных станций
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Гостевые
  - Открытые
  - Подземные и полуподземные
  - Многоэтажные
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

##### **Условно разрешенные виды использования**

- Временные торговые объекты
- Автозаправочные станции
- Казино
- Гостиницы
- Конфессиональные объекты
- Складские объекты

#### **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

##### **П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II КЛАССА ВРЕДНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса вредности;
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
- Объекты складского назначения II-III классов вредности
- Объекты складского назначения IV-V классов вредности
- Оптовые базы и склады
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Конфессиональные объекты
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы

### **П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ВРЕДНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
- Объекты складского назначения III класса вредности
- Объекты складского назначения IV-V классов вредности
- Оптовые базы и склады

- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Конфессиональные объекты
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы

### **П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА ВРЕДНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
- Объекты складского назначения IV-V классов вредности
- Оптовые базы и склады
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Конфессиональные объекты



- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы
- **Условно разрешенные виды использования**
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;
- Объекты складского назначения III класса вредности
- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы

## **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

### **T-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

### **T-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

### **T-3 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА**

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта;
- Магазины
- Предприятия общественного питания

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Временные торговые объекты

### **T-4 ЗОНА ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА**

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций воздушного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов воздушного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Сооружения и коммуникации воздушного транспорта;
- Магазины
- Предприятия общественного питания

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Временные торговые объекты

## **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **СХ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Сады, огороды, палисадники
- Пашни, сенокосы, пастбища
- Сельскохозяйственные здания и сооружения
- Сельскохозяйственные объекты

## **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **Р-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, САДОВ, БУЛЬВАРОВ**

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Городские парки
- Скверы, сады, бульвары
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Детские площадки, площадки для отдыха

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Спортивные площадки

### **Р-2 ЗОНА ГОРОДСКИХ ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ, ОТДЫХА**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Городские лесопарки
- Пляжи

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Места для пикников, костров

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Учреждения здравоохранения
- Учреждения социальной защиты
- Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма
- Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения
- Зоопарки
- Конфессиональные объекты
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты
- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Предприятия автосервиса

### **Р-3 ЗОНА ЗАНЯТИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРОЙ И СПОРТОМ**

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Спортивно-зрелищные сооружения
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Специальные спортивно-развлекательные сооружения

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Объекты бытового обслуживания
- Отделения, участковые пункты милиции
- Предприятия общественного питания
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Открытые
  - Подземные и полуподземные
  - Многоэтажные

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Организации, учреждения, управления
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Временные торговые объекты

### **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

#### **С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ**

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Захоронения (для действующих кладбищ)
- Колумбарии (для действующих кладбищ)
- Мемориальные комплексы
- Дома траурных обрядов
- Бюро похоронного обслуживания
- Бюро-магазины похоронного обслуживания
- Крематории (для действующих кладбищ)
- Конфессиональные объекты

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Захоронения (для закрытых кладбищ)

### **ПРОЧИЕ ЗОНЫ**

#### **Пр-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

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

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Озеленение специального назначения

#### **Пр-2 ЗОНА ПИТОМНИКОВ, ТЕПЛИЦ**

Зона предназначена для размещения питомников, теплиц

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Озеленение

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

**Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

**Статья 39. 1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

Н-1 Санитарно-защитная зона железной и автомобильных дорог

Н-2 Зона затопления 1% обеспеченности

Н-3 Зона затопления 10% обеспеченности

Н-4 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения I пояса

Н-5 Водоохранная зона р. Тихвинки и ее притоков

Н-6 Прибрежная защитная полоса

**САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ТЕХНИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ**

Н-7 Производственно-коммунальных и инженерно-технических объектов

Н-8 Санитарно-технических объектов

**ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ**

Н-9 Коридоры магистральных газопроводов

Н-10 Коридоры ЛЭП

**ЗОНЫ ОГРАНИЧЕНИЙ ОТ АЭРОПОРТА**

Н-11 Зона подлета

Н-12 Шумовая зона аэропорта

## **Статья 39. 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 30 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 29 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

### **Н-1 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ЖЕЛЕЗНОЙ И АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

### **Н-2 ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ 1% ОБЕСПЕЧЕННОСТИ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»

### **Н-3 ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ 10% ОБЕСПЕЧЕННОСТИ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»

### **Н-4 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ I ПОЯСА**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

### **Н-5 ВОДООХРАННАЯ ЗОНА Р. ТИХВИНКИ И ЕЕ ПРИТОКОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 №1404;

СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

Водоохранная зона р. Тихвинки и ее притоков показаны в соответствии с «Проектом установления водоохранной зоны и прибрежных защитных полос р. Тихвинки в границах г. Тихвина Ленинградской области», ГУ Ленводпроект, Санкт-Петербург, 2003 г. Режим хозяйственной деятельности установлен в соответствии с вышеуказанным проектом.

## **Н-6 ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

Положение о водоохранной зоне водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404;

СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

Прибрежные защитные полосы показаны в соответствии с «Проектом установления водоохранной зоны и прибрежных защитных полос р. Тихвинки в границах г. Тихвина Ленинградской области», ГУ Ленводпроект, Санкт-Петербург, 2003 г. Режим хозяйственной деятельности установлен в соответствии с вышеуказанным проектом.

## **Н-7 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

## **Н-8 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

## **Н-9 ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ - КОРИДОРЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы),

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

## **Н-10 ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ - КОРИДОРЫ ЛЭП**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Правила устройства электроустановок, 7 издание

Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

## **Н-11 ЗОНА ПОДЛЕТА АЭРОПОРТА**

СНиП 2.07.01-89\*, п.9.2\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

## **Н-12 ШУМОВАЯ ЗОНА АЭРОПОРТА**

СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;

## **Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия**

Зоны охраны объектов культурного наследия установлены в соответствии с Решением от 9.03.1987 № 111 исполкома Ленинградского областного Совета народных депутатов об установлении зон охраны согласно проекту, разработанному Ленинградским инженерно-строительным институтом. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия установлены в соответствии с вышеуказанным Решением.

### **Перечень зон с ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия**

- И-1** Охранные зоны объектов культурного наследия
- И-2** Объединенная охранный (заповедная) зона
- И-3** Зоны регулирования застройки
- Л-1** Зоны охраняемого ландшафта
- А-1** Зоны археологических исследований\*
- А-2** Зоны археологических наблюдений\*

\* Зоны археологических исследований (участки исторического культурного слоя – по проекту 1987 г.), а также Зоны археологических наблюдений показаны согласно Концепции генерального плана г. Тихвина ФГУП Рос НИПИ Урбанистики, 2004 г

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г,

Решение от 9.03.1987 № 111 исполкома Ленинградского областного Совета народных депутатов

## **И-1 ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

На территории охранных зон запрещается новая застройка и перепланировка, включая создание транспортных узлов и путей, подлежат сносу позднейшие пристройки, искажающие архитектурный облик памятников и мешающие их осмотру.

Все архитектурно-строительные и планировочные мероприятия, а также работы по благоустройству на территории охранных зон могут проводиться только с разрешения органов охраны объектов культурного наследия по специально разработанным проектам.

## **И-2 ОБЪЕДИНЕННАЯ ОХРАННАЯ (ЗАПОВЕДНАЯ) ЗОНА**

В объединенной охранной зоне необходимо сохранить существующую сетку улиц и характер застройки (постановка домов по красной линии, масштаб, ритм и силуэт застройки). Дома первой категории (памятники архитектуры) подлежат реставрации и оборудованию современными инженерными сетями. Дома второй категории подлежат капитальному ремонту.

Запрещается строительство зданий и сооружений, нарушающих сложившуюся архитектурную среду по этажности, протяженности и архитектурному решению.

Благоустройство территории, восстановление участков ценного ландшафта должно отвечать характеру сложившейся архитектурной среды.

В объединенной охранной зоне допускается уплотнение застройки, в том числе внутриквартальных территорий, перенос на свободные участки ценных зданий из других зон, строительство по индивидуальным проектам одно-, двухэтажных домов коттеджного типа.

Все строительные и инженерные работы проводятся только по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия.

## **И-3 ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ**

Ограничение высоты застройки не более 10 и 15 метров. Необходимо сохранить историческую сетку улиц и постановку домов по красной линии, ценные старые дома для создания плавного перехода к новой застройке. Рекомендуется закрепить перекрестки зданиями и сохранить «прорыв» улиц в окружающее пространство. В полосе к западу от территории города возможны четырех - пятиэтажная застройка повышенной плотности, строительство новых доминант с учетом их включения в композицию исторического города.

Проекты новых зданий и сооружений согласовываются с органами охраны объектов культурного наследия.

## **Л-1 ЗОНЫ ОХРАНЯЕМОГО ЛАНДШАФТА**

В границах зоны запрещается строительство зданий и сооружений, нарушающих сложившийся ландшафт. Рекомендуется провести омоложение ценных посадок, расчистку поздних зарослей, привести в порядок водоемы и их берега.

Все строительные и мелиоративные работы проводятся только по согласованию с органами объектов культурного наследия.

## **А-1 ЗОНЫ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ**

Земляные работы в зоне проводятся под наблюдением археологов за счет средств застройщика.



## **А-2 ЗОНЫ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ НАБЛЮДЕНИЙ**

Зоны выделены согласно Концепции генерального плана г. Тихвина ФГУП РосНИПИ Урбанистики, 2004 г

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Тихвина в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.