**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**И ЗАСТРОЙКИ**

**ГАНЬКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО**

**ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ**

2012 г.

**Оглавление**

**Часть I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах…………………………………..…5

Статья 2. Основания и цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки Ганьковского сельского поселения ……………..…………………………….….9

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение………………………………..11

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке……..15

Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану Ганьковского сельского поселения, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории…………………………………………………………………….…..15

Статья 5.1. Внесение изменений в Правила, приведение Правил в соответствие с правовыми актами…………………………………………………………………………...…16

**Глава 2. ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И**

**ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРАВА НА КОТОРЫЕ ВОЗНИКЛИ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам……………………16

Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам…………...………17

**Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку…………………………………………………………...……18

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке Ганьковского сельского поселения……………………………………………………………………………………….19

**Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ** Статья 10. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков……………………………………………….………………………….21

Статья 11. Градостроительные планы земельных участков…………………………………22

Статья 12. Общие положения о территориях общего пользования ………………………..23

Статья 13. Использование территорий и земельных участков, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов и для которых не устанавливаются градостроительные регламенты……………………………………..…….23

**Глава 5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ**

**УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ**

**ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

Статья 14. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель…………………….………….………………24

Статья 15. Особенности предоставления земельных участков………..…………………….24

**Глава 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ**

**ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Статья 16. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности……………………………………………………………………………………25

Статья 17. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности…………………………………………………………………………………….27

Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила…………………………………………………….……………………….28

Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства…………………………………………………………………..30

Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства………………………………………………………..33

**Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

Статья 21. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд………...….36

Статья 22. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд………………………………………………………………….……….37

Статья 23. Условия установления публичных сервитутов…………………………………..38

**Глава 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО**

**СТРОИТЕЛЬСТВА**

Статья 24. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства……………………………………………………………………...……………38

Статья 25. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт…………………………..39

**Глава 9. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ**

Статья 26. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства…………………………………………………………………….……………..41

Статья 27. Ответственность за нарушения Правил…………………………………………..41

**Часть II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Статья 28. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Ганьковского сельского поселения……………………………..…………………………………………………………42

**Глава 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ**

**ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО**

**СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛЕННЫХ УТВЕРЖДЕННЫМИ ГРАНИЦАМИ, САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫМИ И ВОДООХРАННЫМИ ЗОНАМИ**

Статья 29. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными зонами……………..54

Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон воздушных линий электропередач………….55

Статья 31. Особенности использования сетевыми организациями земельных участков…………………………………………………………………………………………59

Правила землепользования и застройки Ганьковского сельского поселения (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Тихвинского района, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Ганьковского сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**Часть I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

**жилой дом блокированной застройки** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, 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;

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

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или наивысшей точки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

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

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

**градостроительный план земельного участка** - вид документации по планировке территории. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции [объектов капитального строительства](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82_%D0%BA%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0) (за исключением линейных объектов) земельным участкам. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**документация по планировке территории** – проект планировки территории, проект межевания территории, градостроительный план земельного участка;

**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;

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

**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;

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

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

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

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

**линии отступа от красных линий** – линии, установленные в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

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

**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;

**объект некапитального строительства** - временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты;

**недвижимое имущество (недвижимость)** – имущество права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом**, -** земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;

**ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства, обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

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

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

**правообладатели земельных участков** - собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы;

**прибрежная защитная полоса** - часть граница территории внутри водоохранных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом РФ 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;

**публичный сервитут** – сервитут установленный 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 земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

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

**разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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

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

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**собственник земельного участка** - обладает правом владения, распоряжения, пользования земельным участком;

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

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

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**технический регламент** - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

**частный сервитут** – сервитут установленный в соответствии с гражданским законодательством;

**элемент планировочной структуры** - квартал или микрорайон иные элементы;

**этажность здания (количество этажей)** - определяться по числу надземных этажей. При определении этажности в число надземных этажей включаются цокольные этажи, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м;

технический этаж - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций высотой не менее 1,8 м;

цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м;

**этаж мансардный (мансарда)** - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

**этаж надземный** - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

**этаж подвальный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;

**этаж технический** - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания;

**этаж цокольный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

**Статья 2. Основания и цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки Ганьковского сельского поселения**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Ганьковском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для устойчивого развития Ганьковского сельского поселения, реализации планов и программ развития Ганьковского сельского поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды;

- создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий Ганьковского сельского поселения;

- обеспечение прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения на земельные участки и объекты капитального строительства;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации, их участия в принятии решений по вопросам градостроительного развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории Ганьковского сельского поселения обеспечивается Администрацией Ганьковского сельского поселения:

при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

при проверке подготовленной на основании решения Администрации Ганьковского сельского поселения документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории по решению Администрации Ганьковского сельского поселения;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

при установлении публичных сервитутов;

при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

при предоставлении физическим и юридическим лицам земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель;

при проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту Генерального плана Ганьковского сельского поселения);

при подготовке градостроительных обоснований для принятия решений о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;

при согласовании проектной документации;

при проведении контроля за использованием земельных участков, строительством, реконструкцией объектов капитального строительства.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей среды;

- иными нормативными правовыми актами Ганьковского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

1. ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
2. проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;
3. замены инженерного и технологического оборудования.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований.

6. Настоящие Правила состоят из преамбулы, частей I, II.

7. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Ганьковского сельского поселения.

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

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план Ганьковского сельского поселения, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Градостроительными регламентами определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента 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;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

2. На картах в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны - на карте градостроительного зонирования территории Ганьковского сельского поселения (глава 10);

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а) санитарно-защитные зоны - на карте статьи 28.1;

б) водоохранные зоны и прибрежно-защитные зоны - на карте статьи 28.1;

в) охранные зоны инженерных сетей - на карте статьи 28.1.

3. На карте градостроительного зонирования территории Ганьковского сельского поселения (глава 10) выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами капитального строительства.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам муниципального образования Ганьковского сельского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

4. На картах границ зон с особыми условиями использования территорий отображаются утвержденные в установленном законодательством порядке границы зон с особыми условиями использования территорий, к которым установлены ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и иных целях. Описание указанных ограничений содержится в статье 30, 30.1. настоящих Правил.

5. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 28.1, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 30, 30.1 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам в части:

а) установленной главой 11 настоящих Правил;

б) ограничений использования земельный участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия (в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположены полностью или частично в утвержденных в установленном законодательством порядке границах зоны охраны объектов культурного наследия);

в) ограничений использования земельный участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий в части водоохранных и прибрежно-защитных зон (в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположены полностью или частично в утвержденных в установленном законодательством порядке границах зон действия соответствующих ограничений);

г) ограничений использования земельный участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий в части охранных зон инженерных сетей (в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположены полностью или частично в утвержденных в установленном законодательством порядке границах зон действия соответствующих ограничений);

2) иным установленным ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства (правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 11 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого в том числе с применением процедуры публичных слушаний;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках главы 11 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии соблюдения требований технических регламентов (вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ганьковского сельского поселения.

При намерении выбора условно разрешенного вида использования собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка или объекта капитального строительства проходит процедуру получения разрешения на условно разрешенный вид использования, установленную федеральным законодательством и настоящими Правилами.

9. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, за пределами которого возводить строения запрещено;

- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий, за пределами которого возводить строения запрещено;

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный,а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;

- максимальный процент застройки участков;

- максимальное значение коэффициента использования территории земельных участков (отношение суммарной площади всех зданий, строений, сооружений: существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельных участков);

- минимальная доля озелененной территории земельных участков;

- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;

- минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков;

- максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;

- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории Ганьковского сельского поселения.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, но с одинаковыми перечнями видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может изменяться путем внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

11. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (городскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

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

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация Ганьковского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте Ганьковского сельского поселения в сети Интернет;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе, уполномоченном в области градостроительной деятельности администрации Тихвинского района, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки;

- обеспечения возможности представления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

**Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану Ганьковского сельского поселения, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории**

1. Принятие генерального плана Ганьковского сельского поселения, внесение изменений в генеральный план Ганьковского сельского поселения, утверждение документов территориального планирования применительно к территории Ганьковского сельского поселения, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

2. После введения в действие настоящих Правил администрация Ганьковского сельского поселения вправе принимать решения:

- о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Ганьковского сельского поселения;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

**Статья 5.1. Внесение изменений в Правила, приведение Правил в соответствие с правовыми актами**

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии со статьей 18 настоящих Правил.

2. Если внесение изменений в настоящие Правила обусловлено вступившими в законную силу судебными актами, которыми признан факт противоречия положений настоящих Правил Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Уставу Ганьковского сельского поселения, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в настоящие Правила и проверка проекта изменений настоящих Правил на соответствие техническим регламентам не проводятся. Настоящее положение распространяется на все части Правил, включая входящие в их состав картографические и иные документы.

3. Настоящие Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

**Глава 2. ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И**

**ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРАВА НА КОТОРЫЕ ВОЗНИКЛИ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

**Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Ганьковского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие настоящих Правил, являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях :

1. существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;
2. существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
3. существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
4. расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенных частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 7 настоящих Правил.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами Ганьковского сельского поселения.

6. Решения о предварительном согласовании места размещения объекта, принятые в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил, а также разрешенное использование земельных участков, указанное в договорах аренды земельных участков, заключенных до введения в действие настоящих Правил, сохраняются в течение сроков, установленных соответственно Земельным кодексом Российской Федерации и договором аренды.

7. Придание статуса несоответствия производственным и иным объектам определяется в порядке, установленном постановлением главы администрации Ганьковского сельского поселения, в случае, если санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения производственных и иных объектов, и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних земельных участков и объектов капитального строительства, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

**Статья 7. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3, статьи 6, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, изменения параметров объектов капитального строительства, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологической, санитарно-гигиенической, противопожарной, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, предельные параметры которых, не соответствующие настоящим Правилам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования не допускается.

**Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку**

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

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

- обращаются в администрацию Ганьковского сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции из состава государственных или муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, 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:

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального 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.

**Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке Ганьковского сельского поселения**

1. Комиссия по землепользованию и застройке Ганьковского сельского поселения (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации Ганьковского сельского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил. Состав Комиссии утверждается постановлением администрации Ганьковского сельского поселения. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, а также положением о Комиссии, регламентом Комиссии, утверждаемыми главой администрации Ганьковского сельского поселения.

2. Комиссия:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний, а также в случае внесения изменений без проведения публичных слушаний;

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

- подготавливает главе администрации Ганьковского сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний;

- представляет главе администрации Ганьковского сельского поселения предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации Ганьковского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки;

- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается заместитель главы администрации Ганьковского сельского поселения.

4. Персональный состав Комиссии формируется главой администрации Ганьковского сельского поселения.

В состав Комиссии входят депутаты совета депутатов Ганьковского сельского поселения, по предложению совета депутатов Ганьковского сельского 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.

6. 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.

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

- Администрация Ганьковского сельского поселения;

- Администрация Тихвинского района, в случае наделения соответствующими полномочиями;

- органы государственного контроля.

8. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации Ганьковского сельского поселения входят:

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

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

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

- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

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

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

- ведение Карты градостроительного зонирования Ганьковского сельского поселения, фрагментов Карты градостроительного зонирования населенных пунктов на территории Ганьковского сельского поселения;

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

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

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.

**Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 10. Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

1. Состав и содержание проектов планировки территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Российской Федерации, и нормативными правовыми актами Ганьковского сельского поселения.

2. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории в части проектов планировки и проектов межевания территорий, подготовка которой осуществляется на основании решений администрации Ганьковского сельского поселения, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ганьковского сельского поселения.

3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Планировка территории осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

1) проектов планировки территории;

2) проектов планировки территории с проектами межевания территории;

3) проектов межевания территории;

4) градостроительный план земельного участка.

4. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства или реконструкцию существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

5. Проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решений администрации Ганьковского сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ганьковского сельского поселения.

Решение об утверждении документации по планировке территории принимается учетом результатов публичных слушаний.

6. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

7. Документация по планировке территории, посредством которой производится установление границ земельных участков, является основанием для формирования земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

**Статья 11. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории главой администрации Ганьковского сельского поселения (в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства);

2) в качестве самостоятельного документа главой администрации Ганьковского сельского поселения (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы (кадастровые паспорта), но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила). В указанных случаях градостроительные планы земельных участков представляются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек, которые определяются при подготовке проектов межевания или отображаются из кадастровых паспортов земельных участков (в случаях, когда градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям их правообладателей);

- границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в пользу неограниченного круга лиц;

- минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

- информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил и(или) в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, в том числе которые не соответствуют градостроительному регламенту;

- определение допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

- утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, в том числе зон или схем планируемого резервирования земель, зон планируемого изъятия земельных участков, их частей для государственных или муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- выдачи разрешений на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства;

- выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

**Статья 12. Общие положения о территориях общего пользования**

1. Установление и изменение границ территорий общего пользования осуществляется путем подготовки проектов планировки территории.

2. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

**Статья 13. Использование территорий и земельных участков, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов и для которых не устанавливаются градостроительные регламенты**

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

в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - нормативными правовыми актами Ганьковского сельского поселения, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами, в том числе в соответствии с пунктами 2, 3 настоящей статьи;

в отношении земельных участков, занятых линейными объектами - нормативными правовыми актами Ганьковского сельского поселения, издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;

в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - нормативными правовыми актами Ганьковского сельского поселения, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;

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

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

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами Тихвинского района может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог в соответствии с действующим законодательством могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

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

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется нормативными правовыми актами Ганьковского сельского поселения.

**Глава 5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ**

**УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ**

**ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

**Статья 14. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель**

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в Ганьковском сельском поселении, являются:

- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;

- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;

- предоставление земельных участков для жилищного строительства на аукционах;

- предоставление земельных участков для жилищного строительства согласно областному закону Ленинградской области от 14.10.2008 N 105-оз "О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области"

**Статья 15. Особенности предоставления земельных участков**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством.

2. Переход земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством.

3. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

4. Предоставление земельных участков, сформированных по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства,на основании проведенных за их счет работ по градостроительной подготовке территорий,осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах, за исключением случаев, установленных законодательством, а в случае, если это предусмотрено законом - установленных решением совета депутатов Ганьковского сельского поселения.

5. Предоставление земельных участков осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Права на земельные участки предоставляются лицам, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

6. Предоставление земельных участков, сформированных из состава территорий общего пользования в целях возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством администрацией Тихвинского района.

**Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ**

**ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Статья 16. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Ганьковского сельского поселения, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением совета депутатов Ганьковского сельского поселения, настоящими Правилами.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в следующих случаях:

1) внесения изменений в Генеральный план Ганьковского сельского поселения;

2) внесения изменений в настоящие Правила;

3) проектам планировки и межевания территории;

4) заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Публичные слушания по проектам планировки и межевания территории, содержащие в себе границы зон действия публичных сервитутов, являются также общественными слушаниями, предусмотренными статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Ганьковского сельского поселения, настоящими Правилами, а в отношении обсуждения внесения изменений в генеральный план Ганьковского сельского поселения - с отдельным нормативным правовым актом Ганьковского сельского поселения.

3. Администрация Ганьковского сельского поселения перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования.

4. При отсутствии положительного заключения, указанного в части 3 настоящей статьи, не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

5. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) Комиссия (в случаях, определенных пунктами 2, 4, 5 части 1 настоящей статьи);

2) администрация Ганьковского сельского поселения (в случаях, определенных пунктами 1, 3 части 1 настоящей статьи).

В целях непосредственной организации и проведения публичных слушаний на местах постановлением администрации Ганьковского сельского поселения могут быть созданы специальные органы.

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

1) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления администрации Ганьковского сельского поселения.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

7. Способами представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети Интернет и другие не запрещенные законом способы.

8. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

9. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Ганьковского сельского поселения в сети Интернет до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на указанном сайте (в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила);

2) не менее одного месяца и не более трех месяцев со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Ганьковского сельского поселения в сети Интернет до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на указанном сайте (в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории, проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий);

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на официальном сайте Ганьковского сельского поселения в сети Интернет (в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства). **ГрК предусмотрено опубликование, которое не может быть заменено размещением на сайте**

12. Публичные слушания не проводятся в праздничные дни и по воскресеньям, а в рабочие дни - ранее 18 часов.

13. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта.

14. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления Ганьковского сельского поселения, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

**Статья 17. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности**

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает глава Ганьковского сельского поселения.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

д) орган, уполномоченный в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Ганьковского сельского поселения в сети Интернет.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Ганьковского сельского поселения в сети Интернет.

3. Комиссия:

1) принимает одно из двух решений:

а) о направлении Главе Ганьковского сельского поселения проекта решения о назначении публичных слушаний (при наличии условий, определенных пунктами 1 и 2 части 2 статьи 16, пунктами 1 и 2 части 2 статьи 17 настоящих Правил в отношении права заявителя направлять соответствующее заявление. При наличии такого права Комиссия принимает решение о назначении публичных слушаний и обеспечивает проверку заявления на соответствие требованиям, определенным частями 7-12 статьи 16, частями 7-12 статьи 17 настоящих Правил. Решение о назначении публичных слушаний направляется заявителю);

б) об отказе в назначении публичных слушаний (при отсутствии оснований и предмета рассмотрения, определенных пунктами 1 и 2 части 2 статьи 16, пунктами 1 и 2 части 2 статьи 17 настоящих Правил в отношении права заявителя направлять соответствующее заявление. В этом случае заявителю направляется извещение об отказе в приеме заявления).

4. Перед началом обсуждения участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний - вопросы, определенные пунктом 6 статьи 16, пунктом 14 статей 19,20.

5. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

6. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

7. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Ганьковского сельского поселения в сети Интернет.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку проекта рекомендаций главе администрации Ганьковского сельского поселения.

**Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила**

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Ганьковского сельского 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 генеральному плану Ганьковского сельского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план 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.

2. 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 Ганьковского сельского поселения.

Глава администрации Ганьковского сельского 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 заявителям.

заключение комиссии должно включать:

1) положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение правильности фиксации в карте (картах) градостроительного зонирования, существующих:

- границ Ганьковского сельского поселения;

-границ земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;

- границ земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;

- красных линий, утвержденных ранее в составе проектов планировки территории;

б) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (до их вступления в установленном порядке в силу - требованиям нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных зон, водоохранных зон, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

в) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила действующим документам территориального планирования и документации по планировке территории в части границ зон планируемого размещения объектов различного значения (определенных документами территориального планирования), границ земельных участков для размещения объектов различного значения (определенных документацией по планировке территории);

г) подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании генерального плана Ганьковского сельского поселения в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

д) подтверждение соответствия процедурной части проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Ленинградской области, правовым актам Ганьковского сельского поселения;

2) обоснование предлагаемого градостроительного зонирования в части положений, не формализованных обязательными требованиями о составе, конфигурации границ и характеристиках территориальных зон, о составе градостроительных регламентов применительно к различным территориальным зонам.

Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и главой 8 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 Ганьковского сельского поселения, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ганьковского сельского поселения. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации Ганьковского сельского поселения направляет проект соответствующих предложений в совет депутатов Ганьковского сельского поселения.

4. Изменения части II 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 администрации Ганьковского сельского поселения.

**Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические и юридические лица, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

3. Администрация Ганьковского сельского поселения подготавливает заключения, состав и содержание которых определяются частью 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение Администрации Ганьковского сельского поселения.

5. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

6. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными частями 7-12 настоящей статьи.

2) заключением администрации Ганьковского сельского поселения на представленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями части 13 настоящей статьи.

7. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

8. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

9. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

10. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый паспорт (при их наличии), акт о выборе земельного участка для строительства либо решение о предварительном согласовании места размещения объекта (при формировании земельного участка по процедуре предварительного согласования места размещения объекта);

3) свидетельство о государственной регистрации прав на земельный участок, объекты капитального строительства (при его наличии);

4) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

11. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей), грузооборотах (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемах инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) - обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

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

13. Заключение администрации Ганьковского сельского поселения на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, которые подлежат выполнению:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в предоставлении разрешения, решены рационально или нерационально, т.е. о содержании одного из трех вариантов проекта заключения о результатах публичных слушаний в части того, что реализация намерений заявителя:

а) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства;

б) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие, как: изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда; изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка; изменение (уточнение) параметров объекта (общая площадь, этажность, открытые пространства, планируемые места стоянок автомобилей); показатели планируемой вместимости, мощности объекта, объемы ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение) и т.д.);

в) окажет негативное воздействие на окружающую среду, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

14. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются вопросы, установленные в части 13 настоящей статьи.

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства Комиссия направляет главе администрации Ганьковского сельского поселения следующие документы и материалы:

1) рекомендации Комиссии;

2) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, обсужденное на публичных слушаниях.

16. Глава администрации Ганьковского сельского поселения с учетом представленных ему документов, определенных частью 15 настоящей статьи, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

17. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном на сайте Ганьковского сельского поселения в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия - направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Ганьковского сельского поселения;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ганьковского сельского поселения.

**Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Администрация Ганьковского сельского поселения подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

1) рассматривает заявления;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение администрация Ганьковского сельского поселения.

5. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

6. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением правообладателя земельного участка с обосновывающими материалами, представленным в соответствии с требованиями, определенными частями 7-12 настоящей статьи;

2) заключением администрации Ганьковского сельского поселения на представленное заявление с обосновывающими материалами к нему, составленным в соответствии с требованиями части 13 настоящей статьи.

7. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление - выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

8. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе - правообладателе земельного участка.

9. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

10. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 10 статьи 19 настоящих Правил.

11. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия, предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений, не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

12. Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

13. Заключение администрации Ганьковского сельского поселения на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) позиции о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные обязательные требования:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и в прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в предоставлении разрешения, решены рационально или не рационально, т.е. о содержании проекта заключения о результатах публичных слушаний как основания для подготовки рекомендаций, которые становятся основанием для принятия решения главой администрации Ганьковского сельского поселения. Указывается одна из следующих позиций в части того, что реализация намерений заявителя:

а) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства, реконструкции;

б) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие, как:

- изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;

- изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка;

- изменение (уточнение) параметров объекта - общая площадь, этажность, процент застройки, отступы от границ земельного участка, иные параметры;

в) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, однако по причине несоразмерного превышения предлагаемого отклонения параметров от предельных параметров градостроительного регламента неприемлемо, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

г) неправомерна в силу несоответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

14. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются вопросы, установленные в части 13 настоящей статьи.

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет главе администрации Ганьковского сельского поселения документы и материалы, указанные в части 15 статьи 19.

16. Глава администрации Ганьковского сельского поселения с учетом представленных ему документов принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

17. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Ганьковского сельского поселения в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия - направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

**Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД,  
УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

**Статья 21. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. В соответствии с законодательством и муниципальными нуждами Ганьковского сельского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков и объектов капитального строительства, являются случаи связанные с:

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

2) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

3) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

-объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

-объекты использования атомной энергии;

-объекты обороны и безопасности;

-объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

-объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

-объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

-линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

-объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

-автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

4) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

**Статья 22. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ленинградской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования в соответствии с законодательством Российской Федерации (зоны планируемого размещения объектов для государственных и муниципальных нужд), а при наличии проектов планировки и проектов межевания в составе проектов планировки территории, определяющих границы зон резервирования, решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией.

Указанные документы подготавливаются и утверждаются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

3. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

4. Содержание решения о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Статья 23. Условия установления публичных сервитутов**

1. Глава администрации Ганьковского сельского поселения вправе вносить предложения об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд: проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и правовыми актами Ганьковского сельского поселения.

**Глава 8. СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО**

**СТРОИТЕЛЬСТВА**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия.

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

**Статья 24. Право на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительство и реконструкцию объектов капитального строительства.

Право на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьей 24 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

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

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

Законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в главе 11 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение администрации Ганьковского сельского поселения о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном постановлением главы администрации Ганьковского сельского поселения.

**Статья 25. Строительство, реконструкция**

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 лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, 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 объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее - органы государственного строительного надзора) 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 (разбивочный чертеж);

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

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию 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 объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, представлять 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 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 лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, 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, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Использование в процессе строительства, реконструкции смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

9. В процессе строительства, реконструкции проводится:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией (в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи);

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства (в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи).

В процессе строительства, реконструкции лицо, осуществившее подготовку проектной документации строящегося, реконструируемого, ремонтируемого объекта капитального строительства, вправе осуществлять авторский надзор в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии с федеральным законодательством.

11. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится в соответствии с федеральным законодательством.

**Глава 9. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

**ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ**

**Статья 26. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Муниципальный земельный контроль за использованием земель в Ганьковском сельском поселении осуществляется в порядке, установленном решением совета депутатов Ганьковского сельского поселения.

**Статья 27. Ответственность за нарушения Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

**Часть II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ**

**И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 28. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Ганьковского сельского поселения**

1. На карте градостроительного зонирования территории Ганьковского сельского поселения выделены территориальные зоны в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

2. На карте градостроительного зонирования территории Ганьковского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Код территориальной зоны** | **Наименование территориальной зоны** |
| ЖИЛЫЕ ЗОНЫ | |
| ТЖ-2 | жилая зона застройки малоэтажными и срежнеэтажными жилыми домами |
| ТЖ-3 | жилая зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** | |
| ТОД | общественно-деловая зона |
| **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ** | |
| ТП | производственная зона |
| ТК | коммунальная зона |
| **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | |
| ТСХ-1 | зона сельскохозяйственного использования |
| ТСХ-2 | зона сельскохозяйственного использования в береговой полосе водного объекта |
| **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** | |
| ТР-1 | зона рекреационного назначения |
| ТР-2 | зона рекреационного назначения – спортивных сооружений |
| **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** | |
| ТС | зона специального назначения, занятая кладбищами |

3. В составе правил землепользования и застройки для каждой территориальной зоны разработан перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. 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.

В составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства могут размещаться объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.

**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 принимаются в соответствии со СП 42.13330.2011 – актуализированный (СНиП 2.07.01- 89\*) и «Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области» иными действующими нормативными документами.

Прочие параметры жилой застройки определяются в соответствии со СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01- 89\*) и «Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области», иными действующими нормативными документами.

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

На территории сельского населенного пункта жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В районах индивидуальной, усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

**Отступы от границ земельных участков:**

До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от индивидуального, усадебного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м;

- от стволов деревьев:

- высокорослых – 4 м;

- среднерослых – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

**Иные отступы и противопожарные расстояния:**

Противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных массивов должна быть не менее 50 метров, а от границ застройки городских и сельских поселений с одно-, двухэтажной индивидуальной застройки до лесных массивов – не менее 15 метров. (п. 15 статья 69 Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (№ 123-ФЗ от 22.07.2008 г.))

Противопожарное расстояние от хозяйственных и жилых строений на территории садового, дачного и приусадебного земельного участка до лесного массива должно составлять не менее 15 метров (п. 1 статья 75 Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (№ 123-ФЗ от 22.07.2008 г.)).

Противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируется (п. 2 статья 75 Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (№ 123-ФЗ от 22.07.2008 г.)).

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности приведены в таблице 11 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (№ 123-ФЗ от 22.07.2008 г.)).

В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома или хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м:

- одиночные или двойные – 10,

- до 8 блоков – 25м,

- свыше 8 блоков до 30 блоков – 50м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м. В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

При проектировании на территории малоэтажной жилой застройки следует принимать следующие расстояния:

- от стен индивидуальных, блокированных и секционных жилых домов до ограждения участка – не менее 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – не менее 6 м;

- от газорегуляторных пунктов до жилых домов – по таблице 64 настоящих нормативов;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м.

Предельные размеры земельных участков под жилыми домами в существующей застройке

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Тип жилого дома** | **Площадь участка, кв.м** | |
| **Минимальная** | **Максимальная** |
| Индивидуальные жилые дома:  в проектируемых границах сельского поселения | 500 | 2500 |
| жилые дома на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства | 1000 | 5000 |
| *Многоквартирные дома* | | |
| Одноэтажные | 500 | 3000 |
| Двухэтажные | 500 | 3000 |
| Трехэтажные | 800 | 4000 |
| Четырехэтажные | 800 | 4500 |
| Пятиэтажные, 2-подъездные | 1000 | 5000 |
| Пятиэтажные, 3-подъездные | 1000 | 5500 |
| Пятиэтажные, 4-подъездные | 1000 | 6000 |

Условия и порядок размещения пасек (ульев) определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства, законодательства Ленинградской области, ветеринарно-санитарными требованиями, а для пасек (ульев), располагаемых на лесных участках, – в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

Территории пасек размещают на расстоянии, м, не менее:

- 500 – от шоссейных и железных дорог, пилорам, высоковольтных линий электропередач;

- 1000 – от животноводческих и птицеводческих сооружений;

- 5000 – от предприятий кондитерской и химической промышленности, аэродромов, военных полигонов, радиолокационных, радио- и телевещательных станций и прочих источников микроволновых излучений.

Кочевые пасеки размещаются на расстоянии не менее 1500 м одна от другой и не менее 3000 м от стационарных пасек.

2.2.87. Размещение ульев и пасек на территории населенных пунктов осуществляется в соответствии с правилами землепользования и застройки с соблюдением экологических, санитарно-гигиенических, зоотехнических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания пчел и иных правил и нормативов.

Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается:

- при размещении ульев на высоте не менее 2 м;

- с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Пасеки (ульи) следует размещать на расстоянии от учреждений здравоохранения, образования, детских учреждений, учреждений культуры, других общественных мест, дорог и скотопрогонов, обеспечивающем безопасность людей и животных, но не менее 250 м.

Расстояния от пасек (ульев) до объектов жилого и общественного назначения могут устанавливаться органами местного самоуправления исходя из местных условий.

**ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ - ТЖ-2**

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, преимущественно местного значения, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, включая необходимые объекты инженерной и транспортной инфраструктур.

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков**  **и объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| **1** | Для размещения многоквартирной малоэтажная застройка: секционная (до 4 этажей), блокированная застройка (до 3 этажей) |
| **2** | Для размещения многоквартирной среднеэтажной застройка (5-8 этажей) |
| **3** | Для размещения детских дошкольных учреждений |
| **4** | Для размещения общеобразовательных школ |
| **5** | Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений |
| **6** | Для размещения фельдшерско-акушерских пунктов |
| **7** | Для размещения опорных пунктов охраны порядка |
| **8** | Для размещения аптек |
| **9** | Для размещения специальных жилых домов для ветеранов, одиноких престарелых и инвалидов |
| **10** | Для размещения учреждений социальной защиты |
| **11** | Для размещения предприятия бытового обслуживания |
| **12** | Для размещения учреждений жилищно-коммунального хозяйства |
| **13** | Для размещения предприятий общественного питания |
| **14** | Для размещения физкультурно-спортивные сооружений |
| **15** | Для размещения садов, скверов, бульваров |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| **16** | Для размещения индивидуальных жилых домов |
| **17** | Для размещения многопрофильных учреждений дополнительного образования |
| **18** | Для размещения культовых зданий |
| **19** | Для размещения магазинов продовольственных и непродовольственных товаров |
| **20** | Для размещения индивидуальных и коллективных гаражей для легковых автомобилей:   * Встроенные или встроенно-пристроенные * Боксового типа для инвалидов |
| **21** | Для размещения автостоянок для хранения индивидуальных легковых автомобилей:   * Открытые |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Детские площадки, площадки для отдыха
* Площадки для выгула собак
* Хозяйственные площадки
* Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
* Садоводство, огородничество, в пределах земельных участков жилых домов

**ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ - ТЖ-3**

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, преимущественно местного значения, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, включая необходимые объекты инженерной и транспортной инфраструктур.

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков**  **и объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| **1** | Для размещения индивидуальных жилых домов |
| **2** | Для размещения детских дошкольных учреждений |
| **3** | Для размещения общеобразовательных школ |
| **4** | Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений |
| **5** | Для размещения фельдшерско-акушерских пунктов |
| **6** | Для размещения опорных пунктов охраны порядка |
| **7** | Для размещения аптек |
| **8** | Для размещения специальных жилых домов для ветеранов, одиноких престарелых и инвалидов |
| **9** | Для размещения учреждений социальной защиты |
| **10** | Для размещения предприятия бытового обслуживания |
| **11** | Для размещения учреждений жилищно-коммунального хозяйства |
| **12** | Для размещения предприятий общественного питания |
| **13** | Для размещения физкультурно-спортивные сооружений |
| **14** | Для размещения садов, скверов, бульваров |
| **15** | Для ведения садоводства и дачного хозяйства |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| **16** | Для размещения многоквартирной малоэтажная застройка: секционная (до 4 этажей), блокированная застройка (до 3 этажей) |
| **17** | Для размещения многоквартирной среднеэтажной застройка (5-8 этажей) |
| **18** | Для размещения многопрофильных учреждений дополнительного образования |
| **19** | Для размещения культовых зданий |
| **20** | Для размещения магазинов продовольственных и непродовольственных товаров |
| **21** | Для размещения коллективных гаражей для легковых автомобилей: |
| **22** | Для размещения автостоянок для хранения индивидуальных легковых автомобилей:   * Открытые |
| **23** | Для ведения личного подсобного хозяйства. |

**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
* Сады, огороды, палисадники, пруды, пасеки
* Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)

**Предельные размеры земельных участков:**

* для размещения индивидуального жилищного строительства:
* минимальный – 0,05 га,
* максимальный – 0,25 га,
* для ведения личного подсобного хозяйства:
* минимальный – 0,10 га,
* максимальный – 0,50 га.

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

Параметры общественно-деловой застройки определяются в соответствии со СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01- 89\*) и «Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области», иными действующими нормативными документами.

**ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ - ТОД**

Общественно-деловые зоны предназначены для строительства новых и развития существующих объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, включая необходимые объекты инженерной и транспортной инфраструктур.

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков**  **и объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| **1** | Для размещения административно-хозяйственных, деловых, общественных учреждений и организаций районного значения |
| **2** | Для размещения многофункциональных деловых, офисных и обслуживающих зданий |
| **3** | Для размещения кредитно-финансовых учреждений |
| **4** | Для размещения судебных и юридических органов |
| **5** | Для размещения проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций, не требующих создания санитарно-защитной зоны |
| **6** | Для размещения гостиниц |
| **7** | Для размещения информационных туристических центров |
| **8** | Для размещения физкультурно-спортивные сооружений |
| **9** | Для размещения плавательных бассейнов |
| **10** | Для размещения спортивных залов |
| **11** | Для размещения учреждений культуры и искусства |
| **12** | Для размещения учреждений социальной защиты |
| **13** | Для размещения музеев, выставочных залов, галерей |
| **14** | Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений |
| **15** | Для размещения фельдшерско-акушерских пунктов |
| **16** | Для размещения опорных пунктов охраны порядка |
| **17** | Для размещения аптек |
| **18** | Для размещения предприятия бытового обслуживания |
| **19** | Для размещения учреждений жилищно-коммунального хозяйства |
| **20** | Для размещения предприятий общественного питания |
| **21** | Для размещения магазинов продовольственных и непродовольственных товаров |
| **22** | Для размещения рынков |
| **23** | Для размещения предприятий и объектов связи |
| **24** | Для размещения отдельно-стоящих УВД, РОВД, отделов ГИБДД |
| **25** | Для размещения пожарных частей |
| **26** | Для размещения ветлечебниц без содержания животных |
| **27** | Для размещения многопрофильных учреждений дополнительного образования |
| **28** | Для размещения учреждений среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских |
| **29** | Для размещения культовых зданий |
| **30** | Для размещения гаражей индивидуальных легковых автомобилей:   * Встроенные или встроенно-пристроенные * Боксового типа для инвалидов |
| **31** | Для размещения автостоянок для хранения индивидуальных легковых автомобилей:   * Открытые |
| **32** | Для размещения садов, скверов, бульваров |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| **33** | Для размещения многоквартирной малоэтажная застройка: секционная (до 4 этажей), блокированная застройка (до 3 этажей) |
| **34** | Для размещения многоквартирной среднеэтажной застройка (5-8 этажей) |
| **35** | Для размещения детских площадок, площадок для отдыха |
| **36** | Для размещения залов аттракционов |
| **37** | Для размещения торгово-выставочных комплексов |
| **38** | Для размещения автозаправочных и газонаполнительных станций |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Автостоянки для хранения легковых автомобилей:
* Гостевые
* Открытые
* Автостоянки для хранения туристических автобусов

- Хозяйственные площадки

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

Параметры застройки в данных территориальных зонах определяются в соответствии со СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01- 89\*) и «Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области», иными действующими нормативными документами.

**ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ - ТП**

Зона предназначена для размещения новых производственных объектов и развития существующих производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, включая необходимые объекты инженерной и транспортной инфраструктур.

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков**  **и объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| **1** | Для размещения промышленных предприятий IV-V классов вредности |
| **2** | Для размещения сооружений для хранения транспортных средств |
| **3** | Для размещения предприятий автосервиса |
| **4** | Для размещения автозаправочных и газонаполнительных станций |
| **5** | Для размещения пожарных частей |
| **6** | Для размещения ветлечебниц с содержанием животных |
| **7** | Для размещения садов, скверов, бульваров |
| **8** | Для размещения опорных пунктов охраны порядка |
| **9** | Для размещения автостоянок для хранения автомобилей:   * Гостевые * Открытые |
| **10** | Для размещения автостоянки для хранения туристических автобусов |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| **9** | Для размещения промышленных предприятий II класса вредности |
| **10** | Для размещения промышленных предприятий III класса вредности |
| **11** | Для размещения объектов бытового обслуживания |
| **12** | Для размещения торгово-выставочных комплексов |
| **13** | Для размещения оптовых баз и складов |
| **14** | Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов |
| **15** | Для размещения мусороперерабатывающих комплексов и мусоросжигающих заводов |
| **16** | Для размещения фельдшерско-акушерских пунктов |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Хозяйственные площадки
* Автостоянки для хранения грузовых автомобилей

**ЗОНА КОММУНАЛЬНАЯ - ТК**

Зона предназначена для размещения новых и развития существующих коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, включая необходимые объекты инженерной и транспортной инфраструктур.

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков**  **и объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| **1** | Для размещения складских объектов IV-V классов вредности |
| **2** | Для размещения сооружений для хранения транспортных средств |
| **3** | Для размещения оптовых баз и складов |
| **4** | Для размещения торгово-выставочных комплексов |
| **5** | Для размещения предприятий автосервиса |
| **6** | Для размещения автозаправочных и газонаполнительных станций |
| **7** | Для размещения пожарных частей |
| **8** | Для размещения складов противогололедных материалов |
| **9** | * Для размещения автостоянок для хранения автомобилей: * Гостевые * Открытые |
| **10** | * Для размещения автостоянок для хранения туристических автобусов |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| **9** | Для размещения складских объектов II класса вредности |
| **10** | Для размещения складских объектов III класса вредности |
| **11** | Для размещения административно-хозяйственных, офисных зданий |
| **12** | Для размещения предприятий общественного питания |
| **13** | Для размещения объектов бытового обслуживания |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Автостоянки для хранения автомобилей:
* Гостевые
* Хозяйственные площадки

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ – ТСХ-1**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков**  **и объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| **1** | Для садоводства |
| **2** | Для огородничества |
| **3** | Для растениеводства |
| **4** | Для размещения пашни, сенокосов, пастбищ |
| **5** | Для размещения пасек |
| **6** | Для размещения питомников и оранжерей садово-паркового хозяйства |
| **7** | Для размещения погребов |
| **8** | Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| **9** | Для размещения объектов охраны общественного порядка |
| **10** | Для ведения рыбного хозяйства |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| **11** | Для животноводства |
| **12** | Для размещения складских объектов |
| **13** | Для размещения ветлечебниц с содержанием животных |
| **14** | Для ведения дачного хозяйства |
| **15** | Для ведения личного подсобного хозяйства |

**ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В БЕРЕГОВОЙ ПОЛОСЕ ВОДНОГО ОБЪЕКТА – ТСХ-2**

Используется для размещения сенокосов с соблюдением требований Водного кодекса РФ.

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков**  **и объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| **1** | Для размещения сенокосов |
| **2** | Для размещения пасек |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| **3** | Для размещения пастбищ |

**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ – ТР-1**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения.

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| **1** | Для размещения лесопарков, скверов, садов |
| **2** | Для размещения пляжей |
| **3** | Для размещения парков |
| **4** | Для размещения объектов охраны общественного порядка |
| **5** | Для размещения информационных туристических центров |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| **6** | Для размещения физкультурно-спортивные сооружений |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Детские площадки, площадки для отдыха
* Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
* Места для пикников, костров
* Гостевые автостоянки
* Условно разрешенные виды использования
* Предприятия общественного питания
* Пункты проката спортивно-рекреационного инвентаря

**ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ – СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ - ТР-2**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, для занятий спортом и организации отдыха и досуга населения.

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида использования земельных участков**  **и объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| **1** | Для размещения открытых спортивных сооружений |
| **2** | Для размещения пляжей |
| **3** | Для размещения лесопарков, скверов, садов |
| **4** | Для размещения парков |
| **5** | Для размещения объектов охраны общественного порядка |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Детские площадки, площадки для отдыха
* Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
* Места для пикников, костров
* Гостевые автостоянки
* Условно разрешенные виды использования
* Предприятия общественного питания
* Пункты проката спортивно-рекреационного инвентаря

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ЗАНЯТЫЕ КЛАДБИЩАМИ, ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ЗАНЯТАЯ КЛАДБИЩАМИ - ТС**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
|  | Для размещения объектов обслуживания, связанные с целевым назначением зоны |
|  | Для захоронения (для действующих кладбищ) |
|  | Для размещения колумбариев (для действующих кладбищ) |
|  | Для размещения мемориальных комплексов |
|  | Для размещения домов траурных обрядов |
|  | Для размещения бюро похоронного обслуживания |
|  | Для размещения бюро-магазинов похоронного обслуживания |
|  | Для размещения крематориев (для действующих кладбищ) |
|  | Для размещения культовых сооружений |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
|  | Для захоронения (для закрытых кладбищ) |
|  | Для размещения скотомогильников кладбищ для домашних животных |
|  | Для размещения отходов потребления |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

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

**Глава 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежно-защитных полос

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено ст.65 Водного кодекса Российской Федерации. В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеперечисленными ограничениями, запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

### Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон воздушных линий электропередач

1. На территории охранных зон воздушных линий электропередач в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160 устанавливается порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства (далее - охранные зоны), а также особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон (далее - земельные участки), обеспечивающие безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов.

2. В охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий

3. Границы охранных зон определяются в соответствии с указанными Правилами.

4. Земельные участки у их собственников, землевладельцев, землепользователей или арендаторов не изымаются.

5. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

6. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

7. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

8. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 7 статьи 31 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

9. Для получения письменного решения о согласовании осуществления действий, предусмотренных пунктами 7 и 8 статьи 31 настоящих Правил, заинтересованные лица обращаются с письменным заявлением к сетевой организации (ее филиалу, представительству или структурному подразделению), ответственной за эксплуатацию соответствующих объектов электросетевого хозяйства, не позднее чем за 15 рабочих дней до осуществления необходимых действий.

Сетевая организация в течение 2 дней с даты поступления заявления рассматривает его и принимает решение о согласовании (отказе в согласовании) осуществления соответствующих действий.

Письменное решение о согласовании (отказе в согласовании) осуществления действий, предусмотренных пунктами 7 и 8 статьи 31 настоящих Правил, вручается заявителю, либо направляется ему почтовым отправлением с уведомлением о вручении. Заявитель также информируется сетевой организацией о принятом решении с использованием факсимильных или электронных средств связи в случае, если в заявлении указано на необходимость такого информирования.

Отказ в согласовании действий, предусмотренных пунктами 7 и 8 статьи 31 настоящих Правил, допускается, если осуществление соответствующих действий нарушает требования, установленные нормативными правовыми актами, и может повлечь нарушение функционирования соответствующих объектов электросетевого хозяйства. Отказ должен быть мотивированным и содержать ссылки на положения нормативных правовых актов, которые будут нарушены вследствие производства заявителем соответствующих работ (осуществления соответствующих действий).

Лица, получившие решение о согласовании осуществления действий в охранных зонах, обязаны осуществлять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность объектов электросетевого хозяйства.

Письменное решение о согласовании производства взрывных работ в охранных зонах выдается только после представления лицами, производящими эти работы, оформленной в установленном порядке технической документации (проекты, паспорта и т. п.), предусмотренной правилами безопасности при взрывных работах, установленными нормативными правовыми актами.

При получении письменного решения о согласовании строительства, капитального ремонта и реконструкции зданий и сооружений одновременно с указанным заявлением сетевой организации направляется проектная документация, разработанная применительно к соответствующим объектам. В случае если разработка такой документации в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не является обязательной, одновременно с таким заявлением представляются сведения о параметрах объекта, который планируется построить (изменении его параметров при реконструкции), а также о сроках и объемах работ по строительству, реконструкции и ремонту. Требовать от лиц, заинтересованных в осуществлении строительства, реконструкции и ремонта зданий и сооружений, иные документы и сведения не допускается.

Отказ сетевых организаций в выдаче письменного решения о согласовании осуществления в охранных зонах действий, предусмотренных пунктами 7 и 8 статьи 31 настоящих Правил, может быть обжалован в суде.

При обнаружении федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим технический контроль и надзор в электроэнергетике, фактов осуществления в границах охранных зон действий, запрещенных пунктами 5 и 6 статьи 31 настоящих Правил, или действий, предусмотренных пунктами 7 и 8 статьи 31 настоящих Правил, без получения письменного решения о согласовании сетевой организации, уполномоченные должностные лица указанного органа составляют протоколы о соответствующих административных правонарушениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При обнаружении сетевыми организациями и иными лицами фактов осуществления в границах охранных зон действий, запрещенных пунктами 5 и 5 статьи 31 настоящих Правил, или действий, предусмотренных пунктами 7 и 8 статьи 31 настоящих Правил, без получения письменного решения о согласовании сетевой организации, указанные лица направляют заявление о наличии таких фактов в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление технического контроля и надзора в электроэнергетике, а также вправе в соответствии с законодательством Российской Федерации обратиться в суд и (или) органы исполнительной власти, уполномоченные на рассмотрение дел о соответствующих правонарушениях.

10. При совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.

11. На автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи владельцами автомобильных дорог должна обеспечиваться установка дорожных знаков, запрещающих остановку транспорта в охранных зонах указанных линий с проектным номинальным классом напряжения 330 киловольт и выше и проезд транспортных средств высотой с грузом или без груза более 4,5 метра в охранных зонах воздушных линий электропередачи независимо от проектного номинального класса напряжения.

12. Лица, производящие земляные работы, при обнаружении кабеля, не указанного в технической документации на производство работ, обязаны немедленно прекратить эти работы, принять меры к обеспечению сохранности кабеля и в течение суток сообщить об этом сетевой организации, владеющей на праве собственности (ином законном основании) указанной кабельной линией, либо органу исполнительной власти, уполномоченному на осуществление технического контроля и надзора в электроэнергетике.

**Статья 31.** **Особенности использования сетевыми организациями земельных участков**

1. Доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Для предотвращения или устранения аварий работникам сетевых организаций обеспечивается беспрепятственный доступ к объектам электросетевого хозяйства, а также возможность доставки необходимых материалов и техники.

2. Плановые (регламентные) работы по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства производятся с предварительным уведомлением собственников (землепользователей, землевладельцев, арендаторов) земельных участков, в период, когда угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда возможно обеспечение сохранности этих культур.

Уведомление направляется в письменной форме почтовым отправлением с уведомлением о вручении. Направление уведомления осуществляется с учетом определенных в установленном порядке контрольных сроков пересылки письменной корреспонденции в срок, позволяющий обеспечить его получение не позднее чем за 7 рабочих дней до даты начала проведения соответствующих работ, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 31 настоящих Правил. В уведомлении указывается продолжительность работ, а также их содержание.

3. Работы по предотвращению или ликвидации аварий, а также их последствий на объектах электросетевого хозяйства могут проводиться без предварительного уведомления собственников (землепользователей, землевладельцев, арендаторов) земельных участков. При проведении указанных работ сетевые организации обязаны направить уведомление собственникам (землепользователям, землевладельцам, арендаторам) соответствующих земельных участков не позднее чем через 2 рабочих дня с момента начала работ.

В уведомлении указывается характер и вид повреждения объектов электросетевого хозяйства, а также сроки начала и окончания работ.

После выполнения работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства, работ по предотвращению или ликвидации аварий на таких объектах или их последствий сетевые организации должны привести земельные участки в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению или в состояние, в котором соответствующие земельные участки находились до выполнения работ, а также возместить собственникам (землепользователям, землевладельцам, арендаторам) убытки, причиненные при производстве работ.

4. В случае если охранные зоны установлены на сельскохозяйственных угодьях, проведение плановых работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства осуществляется в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда возможно обеспечение сохранности этих культур.

5. Плановые (регламентные) работы по техническому обслуживанию кабельных линий электропередачи, вызывающие нарушение дорожного покрытия, могут производиться только после предварительного согласования условий их проведения с лицами, владеющими на праве собственности или ином законном основании автомобильными дорогами, а в пределах поселений - также с органами местного самоуправления.

В целях согласования условий проведения работ сетевая организация, осуществляющая эксплуатацию соответствующих кабельных линий электропередачи, направляет указанным субъектам не позднее чем за 7 дней до начала проведения работ письменное заявление, в котором указываются содержание и сроки проведения работ, а также проект схемы организации движения на этот период.

Лица, владеющие на праве собственности или ином законном основании автомобильными дорогами (органы местного самоуправления поселений, в пределах которых расположены соответствующие автомобильные дороги), обязаны рассмотреть указанное заявление сетевой организации в течение 2 рабочих дней с даты его поступления и принять решение о его согласовании (отказе в согласовании). Отказ в согласовании допускается в случаях, если содержание и сроки проведения работ не соответствуют установленным обязательным требованиям или проект схемы организации движения не соответствует требованиям нормативных правовых актов в сфере обеспечения безопасности дорожного движения.

По согласованию с лицом, владеющим на праве собственности или ином законном основании автомобильной дорогой, выполнение работ по устранению повреждений, причиненных дорогам, может производиться указанным лицом за счет средств соответствующих сетевых организаций.

6. Для обеспечения безаварийного функционирования и эксплуатации объектов электросетевого хозяйства в охранных зонах сетевыми организациями или организациями, действующими на основании соответствующих договоров с сетевыми организациями, осуществляются:

а) прокладка и содержание просек вдоль воздушных линий электропередачи и по периметру подстанций и распределительных устройств в случае, если указанные зоны расположены в лесных массивах и зеленых насаждениях;

б) вырубка и опиловка деревьев и кустарников в пределах минимально допустимых расстояний до их крон, а также вырубка деревьев, угрожающих падением.

7. Необходимая ширина просек, прокладываемых в соответствии с пунктом 5 статьи 31 настоящих Правил, расстояния, в пределах которых осуществляется вырубка отдельно стоящих (групп) деревьев (лесных насаждений), а также минимально допустимые расстояния до крон деревьев определяются в соответствии с лесным законодательством.

8. Сетевые организации при содержании просек обязаны обеспечивать:

а) содержание просеки в пожаробезопасном состоянии в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в лесах;

б) поддержание ширины просек в размерах, предусмотренных проектами строительства объектов электросетевого хозяйства и требованиями, определяемыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, путем вырубки, обрезки крон деревьев (кустарников) и иными способами;

в) вырубку или обрезку крон деревьев (лесных насаждений), произрастающих на просеках, высота которых превышает 4 метра.

9. Рубка деревьев в случаях, предусмотренных пунктами 6 и 8 статьи 31 настоящих Правил, осуществляется по мере необходимости без предварительного предоставления лесных участков.

Рубка деревьев (кустарников и иных насаждений), не отнесенных к лесам, в случаях, предусмотренных пунктами 6 и 8 статьи 31 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Сетевые организации или организации, действующие на основании соответствующих договоров с сетевыми организациями, представляют в уполномоченные органы государственной власти отчеты об использовании лесов в соответствии со [статьей 49](http://www.referent.ru/1/120789?l179#l179) Лесного кодекса Российской Федерации.