НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ХВАЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ВОЛХОВСКОГО

МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ОТНОШЕНИИ ОТДЕЛЬНЫХ

НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:

дер. Алферьево, дер. Белое, дер. Бисково, дер. Бор,

дер. Васкиничи, дер. Воскресенское,

дер. Горка-Воскресенская, дер. Горка-Хваловская,

дер. Дудачкино, дер. Кириши, дер. Коленец, дер. Логиново, дер. Лука, дер. Мелекса, дер. Наволок, дер. Надозерье,

дер. Остров, дер. Погорелец-Воскресенский,

дер. Погорелец-Хваловский, дер. Погостище, дер. Поддубье,

дер. Порог, дер. Пруди, дер. Старково, дер. Сырецкое,

дер. Теребуня, дер. Токарево, дер. Усадище, дер. Юхора

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила 4](#_Toc405679272)

[Глава 1. Общие положения 4](#_Toc405679273)

[Статья 1. Общие положения 4](#_Toc405679274)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах 5](#_Toc405679275)

[Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам 10](#_Toc405679276)

[Статья 4. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации 11](#_Toc405679277)

[Глава 2. Положения о регулировании землепользования и застройки и о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования 12](#_Toc405679278)

[Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил 12](#_Toc405679279)

[Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке 14](#_Toc405679280)

[Статья 7. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков 14](#_Toc405679281)

[Статья 8. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области 16](#_Toc405679282)

[Статья 9. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства 16](#_Toc405679283)

[Статья 10. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства 17](#_Toc405679284)

[Статья 11. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель 18](#_Toc405679285)

[Статья 12. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд 18](#_Toc405679286)

[Статья 13. Порядок резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд 19](#_Toc405679287)

[Статья 14. Условия установления публичных сервитутов 21](#_Toc405679288)

[Статья 15. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. 22](#_Toc405679289)

[Статья 16. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства 22](#_Toc405679290)

[Статья 17. Подготовка проектной документации 22](#_Toc405679291)

[Статья 18. Выдача разрешений на строительство 24](#_Toc405679292)

[Статья 19. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства 25](#_Toc405679293)

[Статья 20. Строительный контроль и государственный строительный надзор 25](#_Toc405679294)

[Статья 21. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 26](#_Toc405679295)

[Глава 3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 26](#_Toc405679296)

[Статья 22. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости (Изменение вида использования земельных участков и иных объектов недвижимости). 26](#_Toc405679297)

[Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 27](#_Toc405679298)

[Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 29](#_Toc405679299)

[Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 30](#_Toc405679300)

[Статья 25. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 30](#_Toc405679301)

[Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки 32](#_Toc405679302)

[Статья 26. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 32](#_Toc405679303)

[Глава 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки 33](#_Toc405679304)

[Статья 27. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. 33](#_Toc405679305)

[Статья 28. Ответственность за нарушения Правил 34](#_Toc405679306)

[ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 34](#_Toc405679307)

[Статья 29. Карта градостроительного зонирования 34](#_Toc405679308)

[Статья 30. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 34](#_Toc405679309)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 35](#_Toc405679310)

[Статья 31. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон. 35](#_Toc405679311)

[Статья 31.1. Перечень территориальных зон 35](#_Toc405679312)

[Статья 31.2. Градостроительные регламенты территориальных зон 35](#_Toc405679313)

[Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 62](#_Toc405679314)

[Статья 32.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 63](#_Toc405679315)

[Статья 32.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон 63](#_Toc405679316)

[Статья 32.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия 67](#_Toc405679317)

[Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов 68](#_Toc405679318)

# Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила

## Глава 1. Общие положения

### Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, подготовленным 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, Ленинградской области, Уставом муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области.

2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в Хваловском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Правила разработаны в соответствие с экологическими, санитарно-эпидемиологическими, градостроительными, техническими и иными нормативными документами в целях защиты жизни, здоровья людей, имущества, охраны окружающей среды.

4. Настоящие Правила действуют на территории Хваловского сельского поселения.

5. Положения настоящих Правил обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими и физическими лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Хваловского сельского поселения.

6. Назначение настоящих Правил:

1) обеспечение условий для реализации планов (генерального плана) и программ развития территории муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и историко-культурной среды;

2) создание условий для формирования земельных участков, их предоставления;

3) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

 4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

 5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки муниципального образования посредством проведения публичных слушаний;

 6) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

### Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

**блокированный жилой дом** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на [территорию общего пользования](#sub_1012). 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;

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности в статье 31 настоящих Правил и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**водные объекты общего пользования** – поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации;

**водоохранная зона** – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**вспомогательные виды разрешённого использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в Части Ш настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

**высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; 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** – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

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

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

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

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

**зоны охраны объектов культурного наследия** (устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории):

***охранная зона*** - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

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

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

**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;

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

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

**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);

**объекты культурного наследия (памятники истории и культуры)** – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры:

***памятники*** - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

***ансамбли*** - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

***достопримечательные места*** - творения, созданные человеком, или сов местные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов;

**объекты федерального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

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

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

**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;

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

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

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

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

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

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

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

**прибрежная защитная полоса** – часть территории водоохраной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных водным законодательством;

**проектная документация** – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей;

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

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

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

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

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

### Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, процент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Правовым актом главы администрации муниципального образования Хваловского сельского поселения может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно Карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

5. Объекты недвижимости, поименованные в частях 3, 4 настоящей статьи, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

6. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пункте 1, 2 части 3 настоящей статьи. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, 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 настоящей статьи объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность 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 этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

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

### Статья 4. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

1. Со дня введения в действие настоящих Правил Генеральный план Хваловского сельского поселения, а также документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке, действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Ленинградской области, Волховского муниципального района) применительно к территории Хваловского сельского поселения, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную главой администрации муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области документацию по планировке территории, утверждение главой администрации муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Ленинградской области, Волховского муниципального района) 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.

3. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области по представлению заключений органа администрации муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области с учетом настоящих Правил;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

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

## Глава 2. Положения о регулировании землепользования и застройки и о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования

### Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил

1. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Совета депутатов муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области (далее – Совет депутатов Волховского сельского поселения) входит:

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки;

- принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- другие обязанности в соответствии с законодательством.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности главы администрации муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области (далее – глава администрации Хваловского сельского поселения) входит:

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства, а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- принятие решения о подготовке проекта изменения в Правила;

- другие обязанности в соответствии с законодательством.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области (далее – администрация Хваловского сельского поселения) входит:

- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;

- согласование документации по планировке территории, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие законодательству, настоящим Правилам и техническим регламентам;

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

- предоставление комиссии по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) заключений по вопросам ее деятельности;

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

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения документации по планировке территории;

- ведение Карты градостроительного зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

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

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

- подготовка для Совета депутатов Хваловского сельского поселения, главы администрации Хваловского 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;

- осуществление контроля за использованием и охраной земель;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации Волховского муниципального района входит:

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

- предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных со строительством из земель, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю;

- обеспечение организации и проведения торгов – аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

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

### Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации Хваловского сельского поселения.

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

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 23 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 24 настоящих Правил;

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенных главой 4 настоящих Правил;

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

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 26 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

### Статья 7. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям посредством подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. 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, реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

Физическое или юридическое лицо обращается в администрацию Хваловского сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка в соответствии с [Административным регламентом предоставления муниципальной услуги " Прием заявлений, подготовка, утверждение и выдача документов об утверждении градостроительного плана земельного участка"](http://www.kolpany.gatchina.ru/upl/post.__277_ot_18.09.12g.__Grad_plan_BSP_2.doc) №277 от 18 сентября 2012 года.

3. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области;

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

4. Результатом первой стадии является документация по планировке территории, содержащая необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о формируемом земельном участке.

5. Границы формируемых земельных участков, утвержденные главой администрации Хваловского сельского поселения в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществления их государственного кадастрового учета.

6. Результатом второй стадии являются кадастровые паспорта земельных участков.

7. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка утвержденного в соответствии с законодательством о государственном кадастре объектов недвижимости.

8. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьями 17, 18 настоящих Правил.

9. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительством Российской Федерации от 29.12.2005 №840.

10. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83.

### Статья 8. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области

1. Орган администрации Хваловского сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании Генерального плана муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области, плана его реализации, Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории посредством:

- самостоятельных действий;

- подготовки материалов для заключения договора между администрацией Хваловского сельского поселения с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области

2. Подготовленный проект планировки или проект межевания подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям органом администрации Хваловского сельского поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности;

- обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой 4 настоящих Правил;

- представлению главе администрации Хваловского сельского поселения для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении.

3. В случае утверждения документации по планировке территории с градостроительном планом в составе такой документации орган администрации Хваловского сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности обеспечивает:

- землеустроительные работы по выносу на местность установленных границ земельных участков;

- государственный кадастровый учет земельного участка.

4. Администрация Хваловского сельского поселения направляет в администрацию Волховского муниципального района предложение о предоставлении земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта, в порядке установленном земельным законодательством и в соответствии с ним нормативными правовыми актами Волховского муниципального района.

### Статья 9. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц для строительства, обращаются в администрацию Волховского муниципального района в соответствии с:

-  [Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Прием заявлений и выдача документов об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории»](http://www.kolpany.gatchina.ru/upl/post.__278_ot_18.09.12g._Shema_raspol.izmen._maj_2.doc) от 18 сентября 2012 года №276;

-  [Административным регламентом предоставления муниципальной услуги "Предоставление выписки из реестра муниципальной собственности на объекты недвижимого имущества"](http://www.kolpany.gatchina.ru/upl/Adm.reg._-_O_predostavlenii_vypiski_iz_reestra_imushestva_7.doc) № 161 от 01 июня 2012 года;

-  [Административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги по выдаче справок, выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, о принадлежности на жилой дом администрацией муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области](http://www.kolpany.gatchina.ru/upl/post.__171_ot_13.06.12g._reglament_spravki.doc)

2. В случае, если для выделения земельного участка необходима разработка проекта планировки или проекта межевания, заявитель за свой счет обеспечивает их подготовку. К подготовленной документации применяются процедуры, предусмотренные частью 2 статьи 8 настоящих правил.

3. Предоставление лицам земельных участков для строительства осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в порядке, определенным статьей 11 настоящих Правил.

4. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах (конкурсах, аукционах) на общих основаниях.

 В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов (конкурса, аукциона), или не стал победителем торгов (конкурса, аукциона), то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка в порядке, предусмотренном законодательством.

5. Победитель торгов (конкурса, аукциона), которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

### Статья 10. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, осуществляются в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Волховского муниципального района.

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

3. Лица, являющиеся собственниками объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства вправе обратиться в администрацию Волховского муниципального района с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

4. Администрация Волховского муниципального района в месячный срок со дня поступления заявления, указанного в части 3 настоящей статьи, утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

5. При подготовке схемы расположения земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

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

- минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка.

6. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

7. Лица, подготовившие кадастровый паспорт земельного участка, обращаются в администрацию Волховского муниципального района.

8. Глава Администрации Волховского муниципального района в двухнедельный срок со дня предоставления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка и направляет копию решения заявителю, с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

9. Правообладатели, планирующие на принадлежащих им земельных участках (ранее сформированных и прошедших государственный кадастровый учет) осуществить строительство новых объектов капитального строительства, реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, обращаются в администрацию Хваловского сельского поселения с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка в порядке, указанном в части 2 статьи 7 настоящих Правил.

### Статья 11. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

1. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Волховского муниципального района в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах Волховского муниципального района, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических, юридических лиц, Российской Федерации, Ленинградской области, муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области трехнедельный срок со дня предоставления кадастрового паспорта земельного участка принимает решенипи госудраственного кадастр.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определятся в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством нормативными правовыми актами Волховского муниципального района.

### Статья 12. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

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

Градостроительные основания для принятия решений об изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ленинградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области трехнедельный срок со дня предоставления кадастрового паспорта земельного участка принимает решенипи госудраственного кадастр..

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории.

 Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

 - доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

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

3. В соответствии с земельным законодательством муниципальными нуждами муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области трехнедельный срок со дня предоставления кадастрового паспорта земельного участка принимает решенипи госудраственного кадастр., которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

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

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования.

2) иные обстоятельства в установленных законами Ленинградской области случаях.

 4. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

### Статья 13. Порядок резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливается земельным законодательством, «Положением о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 года №561.

2. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 12 настоящих Правил, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

3. Решение о резервировании земель для федеральных нужд принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на оказание государственных услуг и управление федеральным имуществом, в установленной сфере деятельности которого планируется осуществить резервирование.

Решение о резервировании земель для государственных нужд Ленинградской области или муниципальных нужд принимается соответственно уполномоченным исполнительным органом государственной власти Ленинградской области или органом местного самоуправления.

4. Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами:

а) документы территориального планирования. При наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией;

б) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

5. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;

- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

- ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

6. Решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

7. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Хваловского сельского поселения в сети «Интернет».

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

8. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о резервировании земель, направляют копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона от 24 июля 2007 года «О государственном кадастре недвижимости».

9. 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 Ленинградской области, 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 иных объектов недвижимости, 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.

10. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства или осуществления иных улучшений земельного участка, расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель собственник такого земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор такого земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением.

11. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

12. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;

б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

в) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;

г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

д) решение суда, вступившее в законную силу.

13. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган местного самоуправления, принявший такое решение, обязан в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в части 12 настоящей статьи, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

### Статья 14. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления муниципального образования Хваловского сельского поселения вправе принимать нормативные правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Общественные нужды, для обеспечения которых могут устанавливаться публичные сервитуты, установлены частью 2 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

 4. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и в соответствии с ними нормативными правовыми актами муниципального образования Хваловского сельского поселения.

### Статья 15. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации.

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости. Под строительными изменениями понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

2. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими Правилами. За исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 18 настоящих Правил.

### Статья 16. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Виды и порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

2. Инженерные изыскания проводятся физическими или юридическими лицами, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 3 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

3. Регистрация начала выполнения инженерно-геодезических работ проводится органом администрации муниципального образования Хваловского сельского поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

4. Технический отчёт по инженерным изысканиям передается в орган администрации Хваловского сельского поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности в полном объёме в электронном виде и на бумажных носителях, согласно «Положению о государственном геодезическом надзоре за геодезической и картографической деятельностью», утверждённому Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2000 № 273.

### Статья 17. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

4. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- 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);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 16 настоящих Правил.

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

6. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам администрации Хваловского сельского поселения или правообладателей земельных участков.

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

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

Орган местного самоуправления не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются статей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, определяется частью 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. N 87.

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

### Статья 18. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдаёт орган администрации Хваловского сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме территорий общего пользования, и линейных объектов, расположенных на участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Ленинградской области, и для которых допускается изъятие земельных участков.

3. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявлении об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

6. Администрация Хваловского сельского поселения имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

### Статья 19. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется статей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства устанавливаются приказами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26 декабря 2006 г. № 1128 «Об утверждении и введении в действие требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» и от 12 января 2007 г. № 7 «Об утверждении и введении в действие порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно-расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если нормативным правовым актом муниципального образования Хваловского сельского поселения не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

### Статья 20. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта 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 со статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

2. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 года №54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

### Статья 21. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт орган администрации Хваловского сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

## Глава 3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

### Статья 22. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости (Изменение вида использования земельных участков и иных объектов недвижимости).

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

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство применяется порядок, установленный статьями 17 и 18 настоящих Правил.

4. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее заключение в органе администрации Хваловского сельского поселения, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

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

6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним статьи 23 настоящих Правил.

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

### Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию Хваловского сельского поселения в Комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

1) сведения о заявителе;

2) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

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

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

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

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

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

4. При получении заявления Комиссия:

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

2) рассматривает заявление и готовит заключение по предмету запроса;

3) запрашивает письменное заключение по предмету запроса от органа администрации Хваловского сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности;

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

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

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

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

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

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

9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

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

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

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

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

14. На основании указанных в части 12 настоящей статьи рекомендаций глава администрации Хваловского сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области в сети «Интернет».

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

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

### Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Хваловского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

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

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

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

## Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

### Статья 25. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской федерации и Ленинградской области, Уставом муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области и в соответствии с ними настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области.

2. Целями проведения публичных слушаний являются:

- выявление общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;

- подготовке предложений и рекомендаций по обсуждаемой проблеме;

- оказание влияния общественности на принятие решений органами местного самоуправления муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области по вопросам, выносимым на публичные слушания.

3. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

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

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Публичные слушания проводятся по инициативе группы жителей, обладающих активным избирательным правом на выборах в органы местного самоуправления, Совета депутатов Хваловского сельского поселения, главы муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области.

5. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счёт средств местного бюджета муниципального образования, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

6. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Совета депутатов Хваловского сельского поселения, назначаются Советом депутатов Хваловского сельского поселения, а по инициативе главы муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области – главой муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области.

7. В решении (постановлении) о назначении публичных слушаний указываются:

1) формулировка вопроса (наименование проекта муниципального правового акта), выносимого на публичные слушания;

2) дата, время, место проведения публичных слушаний;

3) инициатор проведения публичных слушаний;

4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

8. Решение (постановление) о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию не позднее чем за 10 дней до их проведения.

9. Решение (постановление) об отказе в назначении публичных слушаний должно быть мотивировано.

10. Комиссия или орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, начиная со следующего дня после публикации решения (постановления) о проведении публичных слушаний:

1) знакомит заинтересованных лиц с документами по вопросу публичных слушаний (проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, проект планировки территории и т.д.);

2) принимает письменные замечания и предложения (в том числе по участию в слушаниях должностных лиц, специалистов), поправки (если речь идет о муниципальных правовых актах), регистрирует их в специальном журнале; предложения об участии специалистов направляются в адрес комиссии не позднее 3-х дней до начала слушаний, чтобы обеспечить возможность их уведомления и ознакомления с необходимыми документами;

3) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в публичных слушаниях;

4) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учетом поступивших предложений.

11. Действия, указанные в пункте 1 части 10 настоящей статьи, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.

12. Все поступившие документы и изменения регистрируются в протоколе публичных слушаний или оформляются в виде приложений к нему. Протокол публикуется на официальном сайте муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области и предъявляется для ознакомления любым заинтересованным лицам.

13. Результаты публичных слушаний оформляются заключением.

14. Заключение и протокол публичных слушаний направляются главе муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области или в орган местного самоуправления для принятия решения (постановления).

15. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

16. Орган местного самоуправления, к компетенции которого относится решение вопроса либо принятие нормативного правового акта, являвшегося предметом обсуждения на публичных слушаниях, учитывает результаты публичных слушаний при решении соответствующего вопроса или принятии соответствующего правового акта.

## Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

### Статья 26. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Инициаторами подготовки проектов документов по основаниям, указанным в части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ленинградской области, орган местного самоуправления Волховского муниципального района, орган местного самоуправления муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи направляют предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила:

1) запрашивает у органа администрации Хваловского сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности заключение на предложение о внесении изменений в Правила;

2) обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении органа администрации Хваловского сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности), в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет его главе администрации Хваловского сельского поселения.

4. Глава администрации Хваловского 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.

 5. Администрация Хваловского сельского поселения обеспечивает:

1) подготовку проекта изменений настоящих Правил, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), генеральному плану муниципального образования Хваловского сельского поселения, схемам территориального планирования Российской Федерации, Ленинградской области, Волховского муниципального района перед представлением такого проекта на публичные слушания;

3) подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

6. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений глава администрации Хваловского сельского поселения в течение десяти дней обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

7. Комиссия обеспечивает проведение публичных слушаний в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил. Срок проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

8. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области в сети «Интернет» и направляет его с протоколами публичных слушаний главе администрации Хваловского сельского поселения.

9. Глава администрации Хваловского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему документов, определенных частью 8 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет депутатов Хваловсого сельского поселения;

2) об отклонении проекта.

10. Совет депутатов Хваловского сельского поселения по результатам рассмотрения документов, представленных главой администрации Хваловского сельского поселения, принимает одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила.

11. Утвержденные изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещаются на официальном сайте муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области в сети «Интернет» и в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Волховского муниципального района.

## Глава 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

### Статья 27. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости.

1. Контроль за сохранностью и использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

4. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Ленинградской области в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. Государственный земельный контроль осуществляется на основании Земельного кодекса Российской Федерации и в порядке, определенном «Положением о государственном земельном контроле», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации 15 ноября 2006 года № 689.

### Статья 28. Ответственность за нарушения Правил

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

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

### Статья 29. Карта градостроительного зонирования

### Статья 30. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 31. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.

### Статья 31.1. Перечень территориальных зон

|  |  |
| --- | --- |
|  | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ  |
| Ж-1 | Зона усадебных и блокированных жилых домов |
| Ж-2 | Зона малоэтажной застройки (до 3-х этажей) |
| Ж-3 | Зона многоквартирных домов в 4-5 этажей |
|  | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ  |
| О-1 | Зона центральная общественно-деловая |
|  | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР  |
| П-1 | Коммунально-складская зона, зона предприятия V класса санитарной вредности (санитарно-защитная зона -50м) |
| П-2 | Производственная зона ЗАО «Хваловское» |
| ИТ-1 | Зона улиц и дорог |
| ИТ-2 | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
|  | РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ |
| Р-1 | Зона открытых пространств |
| Р-2 | Зона открытого природного ландшафта  |
| Р-3 | Зон лесов |
| Р-4 | Зона объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом |
|  | ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий  |
| СХ-2 | Зона объектов сельскохозяйственного производства |
| СХ-3 | Зона садоводств и дачных хозяйств |
|  | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| С-1 | Зона кладбищ |

### Статья 31.2. Градостроительные регламенты территориальных зон

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 32 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

**ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование жилых зон | Плотность, кв. м общей площади/га |
| На свободных территориях | В условиях реконструкции |
| 1 | многоквартирные малоэтажные и среднеэтажные жилые дома (2-5 этажа) | 3600-5100 | 4000-5500 |
| 2 | индивидуальные жилые дома с участками (1-3 этажа) | в зависимости от размера дома и участка |

* 1. Площадь озелененной территории населенного пункта в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* следует принимать не менее 6 кв. м на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений.
	2. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

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

* обособленные от жилой территории входы для посетителей;
* обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
* самостоятельные шахты для вентиляции;
* отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
* индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.
	1. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительно обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома – не менее 15 м.
	2. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», другими действующими нормативными документами.
	3. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.
	4. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, Приложение 3 и нормативными правовыми актами Волховского муниципального района.
	5. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, Приложение 7 «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».
	6. Коэффициент использования земельного участка для жилых домов различной этажности. Нормативный размер земельного участка жилых домов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Этажность | Удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м2 общей площади жилых помещений | Коэффициенты использования земельного участка |
| 1 | 2 | 3 |
| 2 | 3,57 | 0,28 |
| 3 | 1,85 | 0,54 |
| 4 | 1,47 | 0,68 |
| 5 | 1,32 | 0,76 |

Нормативный размер земельного участка жилых домов определяется путем умножения удельного показателя земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых помещений на общую площадь дома.

* 1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.
	2. 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.
	3. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков | Расчетные единицы | Число машиномест на расчетную единицу |
| **1** | 2 | 3 | 4 |
|  | Гостиницы | 100 мест | 8-10 |
|  | Отдельно стоящие объекты торговли с площадью торгового зала более 200 м2 |  м2 торговой площади  | 5-7 |
|  | Отдельно стоящие объекты общественного питания  | 100 мест | 8-15 |
|  | Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания в рекреационных зонах | 100 мест | 7-10 |
|  | Рынки | 100 торговых мест | 40-50 |
|  | Музеи, выставочные залы | 100 посетителей  | 10-12 |
|  | Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры | 100 мест | 15-20 |
|  | Объекты отдыха и туризма (дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи) | 100 отдыхающих и обслуживающего персонала | 3-5 |
|  | Базы отдыха | 100 посетителей | 10-15 |
|  | Мотели, кемпинги, площадки для трейлеров |  | по расчетной вместимости |
|  | Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря | 100 посетителей | 15-20 |
|  | Лесопарки (лесные массивы) | 100 посетителей | 7-10 |
|  | Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, иные спортивные сооружения общественного значения с трибунами более 100 зрителей | 100 мест | 4-10 |
|  | Больничные учреждения | 100 коек | 4-6 |
|  | Поликлиники и амбулаторные учреждения | 100 посещений в смену | 2-3 |
|  | Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации | 100 служащих | 15-25 |
|  | Бизнес-центры, офисные центры  | 100 служащих | 20-35 |
|  | Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты |  |  |
|  | Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры | 100 служащих | 20-35 |
|  | Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации | 100 сотрудников | 10-35 |
|  | Производственные предприятия, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий | 100 сотрудников | 10-15 |
|  | Склады | 100 сотрудников | 10-15 |
|  | Автовокзалы, речные, железнодорожные вокзалы и станции | 100 пассажиров в «час пик» | 10-15 |

**Жилые зоны**

 **Индекс зоны Ж-1**

**Зона усадебных и блокированных жилых домов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Тип регламента** | **Содержание регламента** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | - Жилая усадебная застройка- Основной тип дома: одно-, двухквартирный, размер участка 0,06-0,25 га.- Возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире. |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | - Гаражи индивидуальных машин, встроенные или отдельно стоящие, открытые стоянки, но не более, чем два транспортных средства на один земельный участок.- Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения - Хозяйственные постройки- Устройства для содержания мелкого домашнего скота Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи)- Пункты первой медицинской помощи, объекты торгово-бытового назначения повседневного обслуживания- Сады, огороды.- Бани, сауны при условии канализования стоков. |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | - Временные павильоны розничной торговли\*- Объекты индивидуальной трудовой деятельности\* |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | - В существующих кварталах застройки, в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка - Минимальные противопожарные расстояния (табл. 1, прил. 1 СНиП 2.07.01-89\*) могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно.- При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.- Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно;- Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1 (высота 3,5 м);- Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть единообразной;- Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям, установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89\*.- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается.- Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»- Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с отделом по архитектуре и градостроительству сельского поселения- По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора).- Установка по меже глухих ограждений с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п. – при их высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной высоты неглухими конструкциями). Высота ограждений не более 2,2 м.- Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой;- При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89\*, ВСН 62-91, СП 30-102-99. |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | - Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02;- Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;- Санитарная очистка территории;- Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов- Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 25 метров.- На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей III.2. |
| 6 | Защита от опасных природных процессов | - Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод.- Мониторинг уровня положения грунтовых вод;- Проведение дренажных работ с предварительным инженерно-строительным обоснованием по улицам с высоким уровнем грунтовых вод. В зависимости от результатов расчета дренажная сеть должна принимать формы общей или локальной защиты.- На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. III.2 настоящих Правил.  |

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

**зоны индивидуальной застройки.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка  | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участкаДопускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участкаДопускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |

**Индекс зоны Ж-2**

 **Зона малоэтажной застройки (до 3 этажей)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | - Многоквартирные жилые дома блокированного и секционного типа не выше 3-х этажей- Объекты образования и дошкольного воспитания\*- Объекты медицинского обслуживания (аптеки с торговой площадью до 20 м 2)\*- Предприятия торговли (с торговой площадью до 60 м2) и общественного питания ( с количеством посадочных мест до 16) \*- Предприятия бытового обслуживания\*- Клубные помещения\*- Почта, телеграф, телефон\*- Отделение сбербанка\*. |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | - Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами- Зеленые насаждения- Площадки для хозяйственных целей- Автостоянки и гаражи для индивидуальных легковых автомобилей- Объекты пожарной охраны\*- Религиозные объекты\* |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | - Отделения, участковые пункты милиции\*- Павильоны и киоски временной розничной торговли\*- Амбулаторно-поликлинические отделения общей площадью не более 660 м2- Парковки перед объектами обслуживания |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | - 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- Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.- Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.- Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции- Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами- Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации- Для всех основных строений количество надземных этажей – до 3 с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16 м.- Для всех вспомогательных строений высота высота от уровня земли : до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.- Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома – 400 м2  (включая площадь застройки)- Минимальная площадь участка на 1 семью блокированного жилого дома - 75,2 м2, включая площадь застройки, без площади застройки – 30 м2- минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – из расчета 19,3 м2 на 1 человека.- Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» и СНиП 2.07.01-89\* прил.1. |
| 5 | Санитарные и экологические требования | Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02;- Подключение к централизованной системе канализации- Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел. - Санитарная очистка территории- На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей III.2. |
| 6 | Защита от опасных природных процессов | - Мониторинг уровня положения грунтовых вод - Организация поверхностного стока- Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства- На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов зон с особыми условиями использования в соответствии со ст. III.2 настоящих Правил. |

**Индекс зоны Ж-3**

**Зона многоквартирных**

**домов в 4-5 этажей**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | - Многоквартирные жилые дома блокированного и секционного типа в 4-5 этажей- Объекты образования и дошкольного воспитания\*- Объекты медицинского обслуживания \*- Предприятия торговли (с торговой площадью до 100 м2) и общественного питания (с количеством посадочных мест до 25) \*- Предприятия бытового обслуживания\*- Клубные помещения\*- Почта, телеграф, телефон\*- Отделения банков\*. |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | - Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами- Зеленые насаждения- Площадки для хозяйственных целей- Автостоянки и гаражи для индивидуальных легковых автомобилей из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру - Стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету СНиП 2.07.01-89\*- Объекты пожарной охраны\*- Религиозные объекты\* |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | - Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке.- Отделения, участковые пункты милиции\*- Павильоны и киоски временной розничной торговли\*- Станции «Скорой помощи», больницы.- Спортзалы, бассейны.- Парковки перед объектами обслуживания |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | - 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- Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.- Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.- Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции- Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами- Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации-Для всех основных строений количество надземных этажей – 4-5 с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5 м.- Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – из расчета 24.8 м2 на 1 человека при уплотнении существующей застройки и 15.7 м2 в проектируемой застройке.- Коэффициент использования территории при уплотнении существующей застройки – не более 0,72; в проектируемой застройке не более 1,15.- Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» и СНиП 2.07.01-89\* прил.1. |
| 5 | Санитарные и экологические требования | Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02;- Подключение к централизованной системе канализации- Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел. - Санитарная очистка территории- На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей III.2. |
| 6 | Защита от опасных природных процессов | - Мониторинг уровня положения грунтовых вод - Организация поверхностного стока- Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства- На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов зон с особыми условиями использования в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил. |

\*Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»
* НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
* СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»
* Санитарные правила содержания территории населенных мест №469080
* Другие действующие нормативы и технические регламенты.

**Общественно-деловые зоны**

 **Индекс зоны О-1**

 **Зона центральная**

**общественно-деловая**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая:- Административные, управленческие учреждения - Суды, юридические учреждения- Коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, отделения банков, кредитно-финансовые учреждения, издательства и редакционные офисы, компьютерные центры, рекламные агентства, туристические агентства.- Клубы, музеи, выставочные залы, библиотеки- Гостиницы.- Аптеки и поликлинические отделения- Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения- Средние, специальные учебные заведения.- Почтовые отделения, отделения связи.- Торговые центры- Рестораны, бары, кафе, закусочные.- Объекты бытового обслуживания- Фирмы по предоставлению услуг сотовой связи- Рекреационные территории |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | - Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств- Элементы визуальной информации |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | - Виды недвижимости (крупные предприятия обслуживания), требующие по нормам больших автостоянок, более чем на 50 автомобилей- Гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств.- Предприятия по обслуживанию транспортных средств.- Павильоны и киоски временной торговли.- Общественные туалеты. |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | - Новое строительство и выборочную реконструкцию вести на конкурсной основе и по индивидуальным проектам.- Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств – площадок для отдыха, спорта и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.- Применение высококачественных материалов для отделки фасадов.- В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).- Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования- Основные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и по СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | - Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации.- Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).- Для защиты корней деревьев от вытаптывания – устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки.- Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов.- Санитарная очистка и централизованное канализование. |
| 6 | Защита от опасных природных процессов | - Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий и соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил. |

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7

 СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;

Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Производственные зоны,**

**зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Общие требования и параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон П-1; П-2:

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

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

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

4. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

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

до 100 м ………………………60%

свыше 100 до 1000 м .……….50%

свыше 1000 м …………….….40%

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

7. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированными проектами и нормативами.

 **Индекс зоны П-1**

**Зона промышленных, коммунальных предприятий V класса санитарной вредности**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | - Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50 м с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность- Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания- Научно-исследовательские и изыскательские организации- Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства- Пожарные части- Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства- Административные организации. Офисы- Помещения обслуживающего персонала- Склады, базы. |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | - Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе грузовых- Озеленение- Инженерные сооружения- Пункты оказания первой медицинской помощи |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | - АЗС- Отдельно стоящие УВД, РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты- Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания- Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон- Ветеринарные станции с содержанием животных- Антенны сотовой, радиорелейной связи |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | - Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-90 |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | - Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89\* п. 3.9).- Уровень озелененности территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.- С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.- Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения перед каждым выпуском- Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства. |

 **Индекс зоны П-2**

 **Производственная зона ЗАО «Хваловское»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | - Промышленный объект (ферма крупного рогатого скота II класса вредности) с санитарно-защитной зоной 500 м.- Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания- Административные организации. Офисы- Помещения обслуживающего персонала- Склады, базы. |

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для производственных зон

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

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.

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

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

5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 новая редакция «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

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

до 100 м ……………………. 60%

свыше 100 до 1000 м .…….50%

свыше 1000 м …………….….40%

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

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

9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со:

 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6,;

 СНиП -89-90\* «Генеральные планы промышленных предприятий»

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

 другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

**Зоны инженерной и транспортных инфраструктур**

Зоны выделяются для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Общие требования и параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон Т-1, Т-2, Т-3

1.Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений – до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

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

**Индекс зоны ИТ-1**

**Зона улиц и дорог**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | Существующие и проектируемые дороги для движения транспорта. |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | - Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы.- Защитные зеленые полосы.- Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования. |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | - Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию.- Автостоянки |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | - Улично-дорожную сеть следует формировать как единую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории населенного пункта- Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать:• изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта;• уширение проезжей части перед перекрестками.- Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.- Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.- Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к населенному пункту- При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.- Особое внимание должно быть уделено проектированию и строительству зданий, образующих уличный фронт. |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | - Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.- Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89\* п. 4.12.- Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.- Строительство ливневой канализации с дождеприемниками. |

 **Индекс зон ИТ-2**

**Зона объектов инженерной инфраструктуры**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | - Головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции, источники водоснабжения, очистные сооружения) |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | - Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей- Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей- Озеленение |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | - Складские объекты- Гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей |
| 4 | Строительные и санитарно-экологические требования | - Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение», СНиП 2.04.07-86\* «Тепловые сети», ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г; «Правила охраны линий и сооружений связи РФ».- Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод- Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и гигиеническими нормативами- Организация поверхностного стока- Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством.Городские инженерные коммуникации:- Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок- Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог- Владельцы всех поселковых коммуникаций, как подземных, так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией- Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца- Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех. условия на присоединение их объектов, обязаны указывать:- параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения;- точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть; - условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ.- Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений |

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

для зон ИТ-1 и ИТ-2.

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

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

5. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

* + СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
	+ СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
	+ СНиП 2.08-02-89\* «Общественные здания и сооружения»

**-** СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»,

**-** СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»,

**Рекреационные зоны**

**Индекс зоны Р-1**

 **Зона открытых пространств**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность- Парки, скверы, бульвары, прибрежные территории рек.- Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений.- Объекты парковой инфраструктуры: • пляжи; • аттракционы, концертные площадки; • спортивные и игровые площадки; • сооружения, связанные с организацией отдыха |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | - Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы).- Парковки- Мемориалы |
| 3 | Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) | - Кафе, бары, закусочные.- Объекты, связанные с отправлением культа.- Общественные туалеты. |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | - Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки- Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду.- Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89\*.- Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.- Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.- Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.- Параметры использования территории (% от общей площади) • зеленые насаждения – 65-75, • аллеи, дороги – 10-15, • площадки – 8-12, • сооружения – 5-7. |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | - Разрешается новое зеленое строительство, реконструкции существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному.- Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп.- Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.- Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа. |

 **Индекс зоны Р 2**

 **Зона открытого природного ландшафта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | - Парки, рощи, лесопарки, природные заповедники.- Озелененные территории санитарно-защитных зон- Мелиоративные зеленые насажденияЦель зоны состоит в сохранении ценных природных особенностей и ландшафтов, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения, при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства. • лесопарки • площадки для выгула собак  • спортивные и игровые площадки • лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки. |
| 2 | Неосновные и сопутствующие виды использования | - Открытые стоянки для временного хранения транспортных средств. - Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы) |
| 3 | Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) | - Гостиницы, мотели, кемпинги, туристические центры.- Профилактории, санатории, больницы, госпитали, интернаты для престарелых.- Кафе, бары, закусочные.- Места для пикников- Общественные туалеты. |
| 4 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | Создание условий для водопонижения путем устройства биологических фильтров – посадка влаголюбивых деревьев и кустарников (тополь, ива, ольха, черемуха).- Мероприятия по уходу за зелеными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий. - Параметры использования территории (% от общей площади) • зеленые насаждения – 93-97, • дорожно – транспортая сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5, • обслуживающие сооружения и хоз. постройки – 2. |

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон Р1 и Р2

Требования к параметрам земельных участков в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

**Индекс зоны Р-3**

**Зона лесов**

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

Основные виды разрешенного использования

* Лесные массивы, лесопарки
* Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
* Лесопитомники
* Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Малые архитектурные формы
* Велосипедные и прогулочные дорожки

Условно разрешенные виды использования

* Временные объекты торговли и общественного питания
* Предприятия общественного питания

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесом
* Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха (летние павильоны, выставочные павильоны, аттракционы)
* Велодорожки
* Оборудованные площадки и сооружения для проката инвентаря
* Помещения для охраны
* Площадки для отдыха, спорта, детские, хозяйственные
* Помещения для охраны
* Гостевые автостоянки
* Автостоянки ведомственного транспорта

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-3

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

* Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Индекс зоны Р-4**

**Зона объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом**

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

Основные виды разрешенного использования

* Стадионы, спортивные комплексы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты
* Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Предприятия общественного питания, торговли для обслуживания спортивных объектов

Условно разрешенные виды использования

* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Временные объекты торговли и общественного питания

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги
* Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
* Объекты, технологически связанные с основным назначением зоны
* Площадки для временных сооружений торговли, проката спортинвентаря
* Пункты оказания первой медицинской помощи
* Автостоянки для персонала и посетителей

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-4

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

* Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011;
* СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Зона сельскохозяйственного использования**

 **Индекс зоны СХ-1**

 **Зона сельскохозяйственных угодий**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | - Сельскохозяйственные угодья (огороды, сады, пашни, сенокосы, пастбища), лесополосы, внутрихозяйственные дороги, коммуникации, леса, многолетние насаждения. |
| 2 | Неосновные и сопутствующие виды использования | - Земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского)хозяйства.- Инженерные коммуникации, транспортные сооружения. |
| 3 | Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) | Карьеры, перерабатывающие предприятия, склады, рынки, магазины, стоянки транспортных средств (терминалы), временные сооружения мелкорозничной торговли. |

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
* Другие действующие нормативно-правовые документы.

**Индекс зоны СХ-2**

 **Зона объектов**

**сельскохозяйственного производства**

Зона, предназначенная для размещения объектов и сооружений сельскохозяйственного производства

Основные виды разрешенного использования

* Животноводческие комплексы, фермы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники
* Предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование), комплексы по подработке зерна

Условно разрешенные виды использования

* Объекты торговли (магазины, рынки, ярмарки)
* Временные объекты торговли и общественного питания
* Сезонные обслуживающие объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги
* Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
* Объекты, технологически связанные с назначением основного вида зоны
* Площадки хозяйственные
* Пункты оказания первой медицинской помощи
* Гостевые автостоянки
* Гаражи и автостоянки грузовых, ведомственных, легковых автомобилей, сельскохозяйственной техники.

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

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

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011;
* другие действующие нормативно-правовые документы.

**Индекс зоны СХ-3**

 **Зона садоводств**

**и дачных хозяйств**

Зона предназначена для размещения садовых и дачных некоммерческих товариществ (партнерств) с правом возведения жилых строений, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования

* Приусадебный участок личного подсобного хозяйства
* Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей)
* Дачное строительство
* Садоводства, огороды
* Сооружения используемые для производства и хранения сельскохозяйственной продукции, площадью не более 20 кв.м. (теплицы, кладовые и прочие подобные строения)
* Теплицы, оранжереи
* Коммунальное обслуживание
* Общее пользование территории

Условно разрешенные виды использования

* Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (до 100 кв.м. общ. площади)
* Общественное управление
* Здание правления садоводческого или дачного некоммерческого объединения
* Временные объекты торговли и общественного питания
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Автомобильные дороги вне границ населенного пункта
* Объекты капитального строительства, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания;
* Стоянки автомобильного транспорта

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги
* Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости (электро-, водо-, газообеспечение и т.д.)
* Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты
* Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента, компоста)
* Водоемы, водозаборы
* Гаражи и автостоянки 1-3 места
* Площадки: детские, хозяйственные, отдыха
* Открытые спортивные площадки, теннисные корты и другие аналогичные объекты

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-3

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

* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения»;
* другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от других построек | м | 1 |
| 6 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) | м | 6 |
| 7 | Минималь6ные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами | м | 8 |
| 8 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | м | 15 |
| 9 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | м | 10 |
| 10 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | м | 10 |
| 111 | Минимальное расстояние от границ земельного участка до:* основного строения
* хозяйственных и прочих строений
* открытой стоянки
* отдельно стоящего гаража
 |  | 3111 |
| 112 | Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (прил. 1). Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080) | м |  |
| 13 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 30 |
| 14 | Минимальная площадь земельного участка  | м. кв. | 600  |

**Зоны специального назначения**

 **Индекс зоны С-1**

**Зона кладбищ**

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

Площадь земельного участка кладбища – не более 40 га.

Основные виды разрешенного использования

* Кладбища, бюро похоронного обслуживания
* Конфессиональные объекты
* Озеленение специального назначения
* Мемориалы

Условно разрешенные виды использования

* Отдельно стоящие объекты торговли
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Временные объекты торговли

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Объекты, технологически связанные с основным назначением зоны (хозяйственные постройки, мастерские и др.)
* Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли
* Автостоянки для посетителей (по нормативному расчету)

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

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

* СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011

### Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1.Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 29 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 31 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 30 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности., являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
3. Федеральный закон от 10января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
5. Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
6. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
7. СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
8. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
9. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
10. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
11. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
12. ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790.
13. Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91.

### Статья 32.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

|  |  |
| --- | --- |
| Н-1 | Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов |
| Н-2 | Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций  |
| Н-3 | Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры |
| Н-4 | Водоохранные зоны |
| Н-5 | Прибрежные защитные полосы |
| Н-6 | Зона санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса |
| Н-10 | Береговые полосы |

### Статья 32.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

**Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов**

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

* Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

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

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

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

**Н-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011;

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

**Н-3 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими **Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры** документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 «Магистральные трубопроводы»;
* Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». СП 42.13330.2011;
* Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) и эксплуатации электроустановок, 2003 г;
* Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
* «Правила охраны магистральных трубопроводов», (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 N 9)

**Н-4 Водоохранные зоны**

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

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

Водоохранные зоны выделяются в целях:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 4 настоящих Правил.

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

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

**Н-5 Прибрежные защитные полосы**

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

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

**Н-6 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
* СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Территория **первого пояса** ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

На территории **первого пояса** зоны санитарной охраны запрещается:

* проведение авиационно-химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
* размещение стоянок транспортных средств;
* проведение рубок лесных насаждений.

**Н-10 Береговые полосы**

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

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
* Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. «Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000);

### Статья 32.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

*Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия должны быть включены в настоящие Правила после утверждения в установленном порядке Проекта зон охраны объектов культурного наследия МО Хваловского сельского поселения в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».*

### Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
3. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 N 200-ФЗ;
4. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ;
5. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
9. Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
10. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
11. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
12. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
13. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
14. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
15. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
16. Федеральный закон от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
17. Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах";
18. Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
19. Постановление Правительства РФ от 24.11.2005 N 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию";
20. Постановление Правительства РФ от 22.07.2008 N 561 "О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд";
21. Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;
22. Постановление Правительства РФ от 01.02.2006 N 54 "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации";
23. Постановление Правительства РФ от 15.11.2006 N 689 "О государственном земельном контроле";
24. Постановление Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
25. Постановление Правительства РФ от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
26. СНиПы, СанПиНы и др. нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности;