

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ШУМСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

(в редакции Приказов комитета по архитектуре  
и градостроительству Ленинградской области  
от 06 октября 2017 года № 59;  
от 04 июля 2019 года № 41)

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ .....	2
ПРЕАМБУЛА .....	6
Часть I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	7
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПРАВИЛ.....	7
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах .....	7
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил .....	15
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....	17
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	22
Статья 5. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.....	23
Статья 5.1. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	23
Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ .....	29
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	29
Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам.....	30
Глава 3. Положение о регулировании ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.	31
Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку.....	31
Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области.....	32
Глава 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ .....	33

Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков.....	33
Статья 12. Градостроительные планы земельных участков .....	34
Глава 5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ (исключена Приказом КАГ ЛО от 04.07.2019 № 41).....	35
Статья 13. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена (исключена Приказом КАГ ЛО от 04.07.2019 № 41).....	35
Статья 14. Особенности предоставления земельных участков (исключена Приказом КАГ ЛО от 04.07.2019 № 41).....	35
Глава 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	35
Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.....	35
Статья 16. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.....	38
Статья 17. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила .....	39
Статья 18. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.....	40
Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	42
Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства .44	44
Глава 7. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....	46
Статья 21. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства .....	46
Статья 22. Подготовка проектной документации .....	48
Статья 23. Выдача разрешений на строительство.....	51

Статья 24. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт .....	52
Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .....	52
Глава 8. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	52
Статья 27. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля (исключена Приказом КАГ ЛО от 04.07.2019 № 41) .....	53
Статья 28. Ответственность за нарушение Правил (исключена Приказом КАГ ЛО от 04.07.2019 № 41) .....	53
Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ШУМСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ .....	53
Глава 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В ЧАСТИ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН .....	53
Статья 29. Карта градостроительного зонирования в части границ территориальных зон .....	53
Глава 10. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В ЧАСТИ границ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	53
Статья 30. Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения .....	53
ГЛАВА 11. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН .....	53
Статья 31. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования муниципального образования Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения .....	53
Статья 32. Виды зон с особыми условиями использования территории, обозначенных карте градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории .....	54
Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....	55
Глава 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....	55
Статья 33. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами (кодированное обозначение зоны – Ж1) .....	55

Статья 34. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (кодированное обозначение зоны – Ж2).....	57
Статья 35. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (кодированное обозначение зоны – Д) .....	59
Статья 36. Зона промышленных предприятий IV-го класса опасности (кодированное обозначение зоны – П4) .....	60
Статья 37. Зона промышленных предприятий V-го класса опасности (кодированное обозначение зоны – П5) .....	61
Статья 38. Зона внешнего автомобильного транспорта (кодированное обозначение зоны – Т2) .....	62
Статья 39. Зона улично-дорожной сети (кодированное обозначение зоны – Т3).....	62
Статья 40. Зона инженерной инфраструктуры и коммунальных объектов (кодированное обозначение зоны – И) .....	63
Статья 41. Зона зеленых насаждений общего пользования (кодированное обозначение зоны – Р1) .....	63
Статья 42. Зона зеленых насаждений ограниченного пользования (кодированное обозначение зоны – Р2).....	64
Статья 43. Зона массового отдыха (кодированное обозначение зоны – Р3).....	64
Статья 44. Зона сельскохозяйственных угодий (кодированное обозначение зоны – С1) .....	65
Статья 45. Зона крестьянских (фермерских) хозяйств (кодированное обозначение зоны – С2) .....	65
Статья 46. Зона личных подсобных хозяйств (кодированное обозначение зоны – С3).....	66
Статья 47. Зона дачных объединений (кодированное обозначение зоны – С5).....	67
Статья 48. Зона сельскохозяйственных предприятий (кодированное обозначение зоны – С6) .....	69
Статья 49. Зона ритуального назначения (кодированное обозначение зоны – К) .....	70
Статья 50. Зона зеленых насаждений, выполняющих специальную функцию (кодированное обозначение зоны – К3) .....	71

## **ПРЕАМБУЛА**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области применительно к части территории поселения (далее по тексту – Правила) документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Ленинградской области, нормативными правовыми актами Кировского муниципального района Ленинградской области, генеральным планом муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливающий территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений.

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПРАВИЛ

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

**арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды или договору субаренды;

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**водоохранная зона** – территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с действующим законодательством 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 мира;

**вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

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

**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;

**градостроительная подготовка территорий** – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с главой 4 Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами;

**градостроительное задание** – документ, содержащий требования к составу, содержанию и последовательности выполнения работ по разработке проектов различных видов градостроительной документации, а также к их качеству, порядку и условиям выполнения в составе контракта (договора) на разработку проектов;

**градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)** – документ, подготавливаемый по форме, устанавливаемой уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо 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 разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства 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;

**дачное строительство** – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур);

**заказчик** – физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком, и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции,



предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации. Застройщик вправе осуществлять функции заказчика самостоятельно;

**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;

**земельные участки как объекты градостроительной деятельности** – часть поверхности земли, границы которой установлены в соответствии с законодательством, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, а также зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

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

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

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

**инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

**инженерная подготовка территории** – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

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

**капитальный ремонт объектов капитального строительства (далее капитальный ремонт)** – 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;

**карта градостроительного зонирования** – графическая часть Правил, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия;

**комиссия по подготовке проекта Правил (далее также Комиссия)** – постоянно действующий коллегиальный орган, создаваемый в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами, с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и для решения иных вопросов в соответствии с положением о Комиссии;

**коэффициент застройки** – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%);

**коэффициент строительного использования земельного участка** – отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка (%);

**коэффициент озеленения** – отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) ко всей площади земельного участка (%);

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

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

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

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

**объекты некапитального строительства** – временные постройки, контейнеры, гаражи, металлические тенты и навесы, объекты мелкорозничной торговли, складские помещения, бытовки и другие подобные объекты;

**огородничество** – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

**основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

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

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

**подзона территориальной зоны** – часть территориальной зоны, для которой определены индивидуальные предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

**подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

**правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства** – собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица;

**прибрежная защитная полоса** – территория, расположенная в границах водоохранной зоны водного объекта, на которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

**проект планировки территории** – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

**проект межевания территории** – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков;

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

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

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, выдаваемый заявителю, оформленный в установленном законом порядке в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

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

**разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ, выдаваемый заявителю, оформленный в установленном законом порядке в соответствии с

требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, устанавливающий для конкретного земельного участка вид разрешенного использования, соответствующий одному из условно разрешенных видов использования, определенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством;

**резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд** – деятельность органов местного самоуправления по определению территорий, необходимых для реализации муниципальных нужд, а также правовому обеспечению их использования в целях размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водоемов и т.д.;

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

**садоводство** – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

**собственники земельных участков** – лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

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

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

**строительные изменения объектов капитального строительства** – изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

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

**технические регламенты** – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации). До принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

**технические условия** – условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также срок действия технических условий;

**улично-дорожная сеть (УДС)** – часть территории населенного пункта муниципального образования, ограниченная красными линиями и предназначенная для движения транспортных средств и пешеходов, упорядочения застройки и прокладки инженерных коммуникаций, в том числе инженерных коммуникаций, предназначенных для функционирования элементов улично-дорожной сети. К элементам улично-дорожной сети относятся улицы, дороги, проспекты, переулки, проезды, набережные, площади, тротуары, пешеходные и велосипедные дорожки, а также искусственные и защитные дорожные сооружения, элементы обустройства;

**условно разрешенные виды использования** – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 19 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

**частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением сторон в целях обеспечения нужд собственника недвижимого имущества, требующего установления сервитута, и зарегистрированное в порядке, определенном законодательством Российской Федерации;

**элемент планировочной структуры** – часть территории, выделяемая в целях рациональной организации пространства, установленная в составе утвержденного проекта планировки территории и ограниченная красными линиями, границами административно-территориального деления территории. К элементам планировочной структуры относятся планировочные районы, планировочные микрорайоны, планировочные кварталы, иные элементы. Первичным (минимальным) элементом планировочной структуры является квартал;

**этажность здания** – количество этажей, определяемое как сумма надземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на два метра).

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

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

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации введены для обеспечения устойчивого развития муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия градостроительным регламентам строительства, реконструкции и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

1) создание условий для реализации генерального плана муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, планов и программ развития территории муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства;

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

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

6) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области);
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;
- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- контролю за использованием земельных участков, строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях



обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области;
- нормативными правовыми актами Кировского муниципального района Ленинградской области муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области по вопросам регулирования землепользования и застройки (указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам);
- законодательством Ленинградской области, федеральным законодательством.

5. Настоящие Правила состоят из Преамбулы, I, II, III частей:

- Часть I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений.
- Часть II. Карта градостроительного зонирования муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области применительно к части территории поселения.
- Часть III. Градостроительные регламенты.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими или контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области применительно к части территории поселения.

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

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

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

2. Градостроительный регламент не устанавливается на земельные участки, указанные в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Порядок использования земель муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области применительно к части территории поселения определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на картах градостроительного зонирования муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области применительно к части территории поселения (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах территории объектов культурного наследия, определяются с учетом ограничений по использованию такой территории, установленных в соответствии с федеральными законами.

Для каждой из территориальных зон Правилами установлен градостроительный регламент (часть III настоящих Правил).

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, устанавливаются градостроительные регламенты. Градостроительный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, по возможности, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области (за

исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- 3) определенных законодательством территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений разрешенного использования земель;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. При этом границы территориальных зон устанавливаются по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области;
- границам муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам территориальных объектов, отраженным в государственном кадастре недвижимости.

Границы территориальных зон должны обладать свойством однозначной идентификации, иметь картографическую координатную привязку.

5. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, их границы на карте градостроительного зонирования и карте зон с особыми условиями использования территорий и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в их пределах указаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и техническими нормами и правилами.

К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенных на соответствующих картах, градостроительные регламенты применяются с учетом соответствующих ограничений.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

6. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области

применительно к части территории поселения, разрешенным считается такой вид использования, который соответствует:

- градостроительным регламентам;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 12 настоящих Правил) включают:

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

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения с применением процедуры публичных слушаний;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках главы 12 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены. 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 согласований.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Федерации) и требований регламентов использования территории в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

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

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;
- минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, фиксирующих «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- иные параметры.

Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне и подзоне, выделенной на карте градостроительного зонирования муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области применительно к части территории поселения.

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

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

10. Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии их соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном

порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

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

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических, а также должностных лиц, органов государственной власти и местного самоуправления.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области обеспечивают возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещения на официальном сайте муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области в сети «Интернет»;
- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в Администрации муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области;
- размещения Правил в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Кировского муниципального района Ленинградской области;
- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам, в том числе из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Кировского муниципального района Ленинградской области по письменному запросу.

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

1. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке в целях приведения Правил в соответствие с документами территориального планирования, документацией по планировке территории.

2. После введения в действие настоящих Правил уполномоченные органы местного самоуправления по представлению заключения Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения:

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий;
- о 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 установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3. Внесение изменений в настоящие Правила производится в порядке и по основаниям, предусмотренным статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии с главой 6 настоящих Правил.

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

6. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану МО Шумское сельское поселение, схеме территориального планирования Кировского муниципального района, возникшее в результате внесения в такие документы изменений;

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

7. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Кировского муниципального района Ленинградской области, Шумского сельского поселения, физические или юридические лица, в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 5.1. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования.

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

1.2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства принимаются в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

1.3. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

1.4. 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 унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

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

1.5. В случае если правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, установленный статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

2.1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – Разрешение) требуется в случаях, когда правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства планирует использовать принадлежащий ему земельный участок или объект капитального строительства 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.



2.2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении Разрешения (далее – заинтересованное лицо), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области (далее – Комиссия).

2.3. Заявление заинтересованного лица должно содержать:

а) фамилию, имя, отчество заявителя, место проживания заявителя – физического лица, наименование, ИНН, ОГРН, место нахождения заявителя – юридического лица;

б) наименование объекта капитального строительства;

в) адрес и кадастровый номер земельного участка или объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается Разрешение (далее – Земельный участок, Объект).

Заявление должно быть подписано заявителем – физическим лицом или руководителем заявителя – юридического лица (лицом, имеющим право в соответствии с учредительными документами юридического лица представлять интересы юридического лица без доверенности) либо представителем заявителя – физического или юридического лица, действующего на основании надлежащим образом оформленной доверенности.

К заявлению прилагаются документы, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области, представительного органа местного самоуправления Кировского муниципального района Ленинградской области, представительного органа местного самоуправления муниципального образования Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области.

2.4. Проект решения о предоставлении Разрешения подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.5. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

2.6. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении 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.

2.7. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

2.8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении Разрешения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет».

2.9. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении Разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

2.10. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в соответствии с областным законом от 07 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

2.11. Решение об отказе в предоставлении Разрешения принимается в случаях:

а) отсутствия у заявителя прав на Земельный участок или Объект;

б) несоответствия запрашиваемого условно разрешенного вида использования Земельного участка или Объекта градостроительному регламенту, установленному правилами землепользования и застройки применительно к территории, на которой находится Земельный участок и (или) Объект, документам территориального планирования;

в) оказания запрашиваемым условно разрешенным видом использования Земельного участка или Объекта негативного воздействия на окружающую среду, нарушающего права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, права и законные интересы правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, на

основании рекомендаций Комиссии, составленных на основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

2.12. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.1. Правообладатели земельных участков, размеры которых 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 (далее – Разрешение на отклонение).

3.2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3.3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении Разрешения на отклонение (далее – заинтересованное лицо) направляет в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.4. Заявление заинтересованного лица должно содержать:

а) фамилию, имя, отчество заявителя, место проживания заявителя – физического лица, наименование, ИНН, ОГРН, место нахождения заявителя – юридического лица;

б) адрес и кадастровый номер земельного участка, применительно к которому запрашивается Разрешение на отклонение;

в) описание неблагоприятных для застройки параметров, конфигурации, инженерно-геологических или иных характеристик земельного участка (далее – Земельный участок), для которого запрашивается Разрешение на отклонение, обоснование необходимости отклонения, вида, назначения, параметров объекта (объектов) капитального строительства, строительство или реконструкция которого (которых) планируется на данном земельном участке (далее – Объект).

Заявление должно быть подписано заявителем – физическим лицом или руководителем заявителя – юридического лица (лицом, имеющим право в соответствии с

учредительными документами юридического лица представлять интересы юридического лица (без доверенности) либо представителем заявителя – физического или юридического лица, действующего на основании надлежащим образом оформленной доверенности.

К заявлению прилагаются документы, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области, представительного органа местного самоуправления Кировского муниципального района Ленинградской области, представительного органа местного самоуправления муниципального образования Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области.

3.5. Проект решения о предоставлении Разрешения на отклонение подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3.6. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

3.7. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

3.8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении Разрешения на отклонение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет».

3.9. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении Разрешения на отклонение Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

3.10. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в соответствии с областным законом от 07 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области».

3.11. Решение об отказе в предоставлении Разрешения на отклонение принимается в случаях:

- а) отсутствия у заявителя прав на Земельный участок или Объект;
- б) отсутствия обстоятельств, указанных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- в) несоответствия запрашиваемого Разрешения на отклонение требованиям технических регламентов;
- г) несоответствия параметров запрашиваемого Разрешения на отклонение в отношении Объекта, расположенного в границах приаэродромной территории, ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

3.12. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

## **ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

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

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

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

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения

изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в части видов использования, установленных градостроительным регламентом, в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, который(е) не перечислен(ы) как разрешенный(е) для соответствующей территориальной зоны в главе 12 настоящих Правил;

2) имеют вид (виды) использования, который(е) перечислен(ы) как разрешенный(е) для соответствующих зон в главе 12 настоящих Правил, но расположен(ы) в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка и т.п.) значений, установленных в главе 12 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством и настоящими Правилами.

Исключение составляют объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: 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 - нормативным техническим документам в части, не

противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

### **ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

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

1. В соответствии с действующим законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в их развитие иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

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

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

- возведение объектов некапитального строительства на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;
- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;
- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных интересов или частных намерений по землепользованию и застройке.

### **Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом, образованным в целях подготовки проекта правил землепользования и застройки (внесения изменений) и обеспечения соблюдения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке на территории поселения.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается уполномоченным органом в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Ленинградской области.

3. К полномочиям Комиссии относятся:

- 1) обеспечение подготовки проекта правил землепользования и застройки и проектов внесения изменений в Правила;
- 2) рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов муниципальных правовых актов, связанных с реализацией и применением Правил;
- 3) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства и подготовка рекомендаций;
- 4) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготовка рекомендаций;
- 5) организация и проведение публичных слушаний на территории поселения по проекту правил землепользования и застройки (внесению изменений), предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- 6) иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии градостроительным законодательством, Правилами, а также Положением о Комиссии.



## **Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил**

1. Полномочия органов местного самоуправления МО Шумское сельское поселение в сфере регулирования землепользования и застройки на территории поселения осуществляются в соответствии с Уставом МО Шумское сельское поселение и областными законами Ленинградской области от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» и от 19.10.2015 года № 99-оз «О внесении изменения в статью 1 областного закона «Об отдельных вопросах местного значения сельских поселений Ленинградской области», если иное не установлено федеральным и региональным законодательством.

## **ГЛАВА 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков**

1. Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области.

2. Планировка территории муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- проектов планировки территории (без проектов межевания в их составе);
- проектов планировки территории с проектами межевания в составе документации по планировке территории;
- проектов планировки территории с проектом межевания территории с включенными в него градостроительными планами земельных участков;
- проектов межевания территории;
- проектов межевания территории, содержащих градостроительные планы земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ).

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области принимаются (за исключением случаев, предусмотренных законодательством) Администрацией муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории.

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

а) характеристики и параметры планируемого развития, включая характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

б) красные линии, обозначающие существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территории общего пользования и обозначающие границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

в) линии регулирования застройки;

г) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

д) границы зон с особыми условиями использования территории;

е) границы зон действия публичных сервитутов

ж) границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

з) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

и) границы застроенных земельных участков;

к) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

5. На основании утвержденных проектов планировки и проектов межевания представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

6. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

## **Статья 12. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2. Состав градостроительных планов земельных участков установлен статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

## **ГЛАВА 5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ (исключена Приказом КАГ ЛО от 04.07.2019 № 41)**

**Статья 13. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена (исключена Приказом КАГ ЛО от 04.07.2019 № 41)**

**Статья 14. Особенности предоставления земельных участков (исключена Приказом КАГ ЛО от 04.07.2019 № 41)**

## **ГЛАВА 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности**

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

1) утверждения, внесения изменений в генеральный план муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области;

2) утверждения, внесения изменений в настоящие Правила;

3) утверждения документации по планировке территории;

а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проекта планировки территории;

4) предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, настоящими Правилами.

3. Выносимые на публичные слушания проекты градостроительной документации, должны соответствовать требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области.

4. Органом местного самоуправления, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности и на подготовку проектов постановлений по вопросам градостроительной деятельности, является Администрация муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области.

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

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

7. Выявление мнений участников публичных слушаний не влечет обязанности органа, принимающего решение с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение участников публичных слушаний.

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

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

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта Правил землепользования и застройки, проекта внесения изменений в настоящие Правила);

2) не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта генерального плана муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, документации по планировке территории);

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, заключения о результатах публичных слушаний (в случае принятия решения о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства).

10. Публичные слушания проводятся в рабочие дни с 18-30 до 21-00 часов и в субботние дни с 09-00 до 18-00 часов.

11. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями настоящих Правил.

12. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несет Администрация муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский

муниципальный район Ленинградской области, за исключением случаев проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

## **Статья 16. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности**

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает представительный орган муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области или глава муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

- а) вопрос, выносимый на публичные слушания;
- б) срок проведения публичных слушаний;
- в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;
- г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;
- д) наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

3. Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня указанного опубликования.

4. Опубликованию, кроме решения о назначении публичных слушаний по проекту, подлежат графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

5. Перед началом обсуждений участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

- 1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;
- 2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступления участников публичных слушаний);
- 3) о предмете публичных слушаний.

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

7. С учетом положений протокола Администрация муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

8. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку проекта рекомендаций главе Администрации муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области.

## **Статья 17. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть: федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления Кировского муниципального района Ленинградской области, орган местного самоуправления муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие соответствующие предложения по изменению настоящих Правил.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, Комиссии, главы Администрации муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, главы муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области и представительного органа муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области устанавливаются статьями 31 - 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального

образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в муниципальном образовании Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, иные заинтересованные лица.

Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в градостроительный регламент в составе настоящих Правил проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

4. Если по результатам публичных слушаний по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц выявилась необходимость внесения изменений в проект, Администрация муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

## **Статья 18. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории**

1. Решение о проведении публичных слушаний по проектам документации по планировке территории принимается главой муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, главы Администрации муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, главы муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области и представительного органа муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области устанавливаются статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации,



Уставом муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области.

3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенные на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

4) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

5) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

6) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

7) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировок без проектов межевания в составе проекта планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1 – 3, 5, 6, установленные в настоящей части.

В случае принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам межевания территории, подготовленным в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях являются вопросы 1 - 4, 7 - 9, установленные настоящей частью.

5. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

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

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

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, Комиссии, главы Администрации муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, главы муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области и представительного органа муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области устанавливаются статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, положением о Комиссии.

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

1) на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;

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

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

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

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

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

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и, в случае необходимости, доказано, что при выполнении определенных условий, не будет оказано негативных воздействий на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

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

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

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

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый паспорт;

3) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, объекты капитального строительства.

9. Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих

и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

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

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

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

11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

## **Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, Комиссии, главы Администрации муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, главы муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области и представительного органа муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области устанавливаются статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, положением о Комиссии.

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

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

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

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

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

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

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

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

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

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе – правообладателе земельного участка.

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

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 8 статьи 19 настоящих Правил.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

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

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

3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

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

11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

## **ГЛАВА 7. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

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

### **Статья 21. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства**

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

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с

законодательством о градостроительной деятельности и статьей 23 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

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

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

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

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

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

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

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в главе 12 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие получения разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

Указанные лица вправе за счет собственных средств получить заключение лица, имеющего выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к подготовке проектной документации на виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства о том, что планируемые ими действия не требуют получения разрешения на строительство.

## Статья 22. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

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. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

3. Проектная документация может подготавливаться на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование или застройщиком самостоятельно в соответствии с законодательством.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

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

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении регламентов использования территорий, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;
- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
- технические условия подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае



невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

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

6. Технические условия подготавливаются в порядке, установленном законодательством:

- при предоставлении для строительства физическим или юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

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 предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей

инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, 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, осуществляющий предоставление земельных участков, не позднее чем за тридцать дней до принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности, для 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, а также информацию о плате за подключение.

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

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

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ),

опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

8. 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 от 27.12.2002 № 184-ФЗ «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).

9. 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 экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы.

10. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 21 настоящих Правил.

### **Статья 23. Выдача разрешений на строительство**

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

2. В муниципальном образовании Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области разрешение на строительство, реконструкцию выдается Администрацией муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области за исключением случаев, предусмотренных законом.

3. Выдача разрешений на строительство, в т.ч. проведение экспертизы проектной документации, производится в соответствии со статьями 49 – 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 24. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт**

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

2. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Государственный строительный надзор и строительный контроль осуществляются в соответствии с федеральным законодательством.

#### **Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в Администрацию муниципального образования Шумское сельское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

### **ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### **Статья 26. Муниципальный земельный контроль в сфере землепользования**

Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном областным законом от 01 августа 2017 года № 60-оз «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Ленинградской области», а также принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом положений, предусмотренных статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Статья 27. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля (исключена Приказом КАГ ЛО от 04.07.2019 № 41)**

**Статья 28. Ответственность за нарушение Правил (исключена Приказом КАГ ЛО от 04.07.2019 № 41)**

**Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ШУМСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**

**ГЛАВА 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В ЧАСТИ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

**Статья 29. Карта градостроительного зонирования в части границ территориальных зон**

На карте градостроительного зонирования в части границ территориальных зон отображены территориальные зоны в соответствии со статьей 31 настоящих Правил.

**ГЛАВА 10. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В ЧАСТИ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 30. Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения**

На карте градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории отображены зоны с особыми условиями использования территории в соответствии со статьей 32 настоящих Правил.

**ГЛАВА 11. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

**Статья 31. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования муниципального образования Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения**

**1. Жилые зоны:**

- **Зона Ж1** – зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами;
- **Зона Ж2** – зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

**2. Общественно-деловая зона:**

- **Зона Д** – зона многофункциональной общественно-деловой застройки.

### **3. Производственные зоны:**

- **Зона П4** – зона промышленных предприятий IV-го класса опасности;
- **Зона П5** – зона промышленных предприятий V-го класса опасности.

### **4. Зоны транспортной инфраструктуры:**

- **Зона Т2** – зона внешнего автомобильного транспорта
- **Зона Т3** – зона улично-дорожной сети.

### **5. Зона инженерной инфраструктуры:**

- **Зона И** – зона инженерной инфраструктуры и коммунальных объектов.

### **6. Зоны рекреационного назначения:**

- **Зона Р1** – зона зеленых насаждений общего пользования;
- **Зона Р2** – зона зеленых насаждений ограниченного пользования;
- **Зона Р3** – зона массового отдыха.

### **7. Зоны сельскохозяйственного назначения:**

- **Зона С1** – зона сельскохозяйственных угодий;
- **Зона С2** – зона крестьянских (фермерских) хозяйств;
- **Зона С3** – зона личных подсобных хозяйств;
- **Зона С5** – зона дачных объединений;
- **Зона С6** – зона сельскохозяйственных предприятий.

### **8. Зона специального назначения:**

- **Зона К** – зона ритуального назначения;
- **Зона КЗ** – зона зеленых насаждений, выполняющих специальную функцию.

**Статья 32. Виды зон с особыми условиями использования территории, обозначенных на карте градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории**

Перечень зон с особыми условиями использования территорий устанавливается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

**Статья 32.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальных зон определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и земельным законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 33. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами (кодированное обозначение зоны – Ж1)**

##### 1. Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- для размещения и эксплуатации объектов теплоснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов электроснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов газоснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов водоснабжения и водоотведения;
- для размещения и эксплуатации объектов связи;
- для размещения и эксплуатации зеленых насаждений, парков и скверов;
- здравоохранение (код 3.4); амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1); стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2).

##### 2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания жилой застройки.

##### 3. Условно разрешенные виды использования:

- для ведения огородничества;
- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания жилой застройки;
- для размещения и эксплуатации объектов коммунального обслуживания;
- для размещения и эксплуатации объектов бытового обслуживания;
- для размещения и эксплуатации объектов социального обслуживания;
- для размещения и эксплуатации магазина;
- для размещения и эксплуатации объектов общественного питания;
- для размещения и эксплуатации объектов образования и просвещения;
- для размещения и эксплуатации объектов религиозного назначения;
- для размещения и эксплуатации объектов спорта;
- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания автотранспорта.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства». Для остальных видов использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

- минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м;
- минимальный отступ объекта капитального строительства (жилого дома) от красных линий улиц – 5 м;
- минимальный отступ объекта капитального строительства (жилого дома) от красных линий проездов – 3м;
- минимальный отступ хозяйственных построек от красных линий улиц и проездов - 5 м;
- минимальный отступ объекта капитального строительства (жилого дома) от границы соседнего земельного участка – 3 м;
- минимальный отступ постройки для содержания скота и птицы от границы соседнего земельного участка – 4 м;
- минимальный отступ других построек от границы соседнего земельного участка – 1 м;
- предельное количество этажей объекта капитального строительства (жилого дома) - 3 этажа;
- предельное количество этажей хозяйственных построек – 2 этажа;
- максимальный коэффициент застройки земельного участка (при площади земельного участка менее 800 кв. м) – 0,3;
- максимальный коэффициент застройки земельного участка (при площади земельного участка более 800 кв. м) – 0,2;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (при площади земельного участка менее 800 кв. м) – 0,6;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (при площади земельного участка более 800 кв. м) – 0,4;
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – 5;
- максимальная высота ограждений земельных участков – 2 м.

Размещение объектов капитального строительства по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.

Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на участках принимаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

---

участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, противопожарными требованиями.



Вспомогательные виды разрешенного использования разрешаются лишь при наличии основного вида.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. При новом строительстве размещение выполняется в соответствии с СП 55.13330.2011 «Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства».

### **Статья 34. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (кодированное обозначение зоны – Ж2)**

#### 1. Основные виды разрешенного использования:

- для размещения малоэтажной жилой застройки;
- для размещения и эксплуатации объектов теплоснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов электроснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов газоснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов водоснабжения и водоотведения;
- для размещения и эксплуатации объектов связи;
- для размещения и эксплуатации зеленых насаждений, парков и скверов.

#### 2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания жилой застройки.

#### 3. Условно разрешенные виды использования:

- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания жилой застройки;
- для размещения и эксплуатации объектов коммунального обслуживания;
- для размещения и эксплуатации объектов бытового обслуживания;
- для размещения и эксплуатации объектов социального обслуживания;
- для размещения и эксплуатации магазина;
- для размещения и эксплуатации объектов общественного питания;
- для размещения и эксплуатации объектов образования и просвещения;
- для размещения и эксплуатации объектов спорта;
- для размещения и эксплуатации объектов религиозного назначения;
- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания автотранспорта.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства<sup>2</sup>:

- минимальная площадь земельного участка – 650 кв.м;
- минимальный отступ объекта капитального строительства (жилого дома) от красных линий улиц – 5 м;
- минимальный отступ объекта капитального строительства (жилого дома) от красных линий проездов – 3 м;
- минимальный отступ хозяйственных построек от красных линий улиц и проездов - 5 м;
- минимальный отступ объекта капитального строительства (жилого дома) от границы соседнего земельного участка – 3 м;
- минимальный отступ постройки для содержания скота и птицы от границы соседнего земельного участка – 4 м;
- минимальный отступ других построек от границы земельного участка – 1 м;
- предельное количество этажей объекта капитального строительства (жилого дома) - 4 этажа;
- максимальный коэффициент застройки земельного участка – 0,5;
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – 5;

Размещение объектов капитального строительства по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.

Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на участках принимаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Вспомогательные виды разрешенного использования разрешаются лишь при наличии основного вида.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. При новом строительстве размещение выполняется в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства».

---

<sup>2</sup> для вида разрешенного использования «для размещения и эксплуатации малоэтажной жилой застройки». Для остальных видов использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, противопожарными требованиями.

## **Статья 35. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (кодвое обозначение зоны – Д)**

### 1. Основные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации объектов бытового обслуживания;
- для размещения и эксплуатации объектов социального обслуживания;
- для размещения и эксплуатации объектов здравоохранения;
- для размещения и эксплуатации объектов образования и просвещения;
- для размещения и эксплуатации объектов культуры;
- для размещения и эксплуатации объектов спорта;
- для размещения и эксплуатации объектов религиозного назначения;
- для размещения и эксплуатации объектов общественного управления;
- для размещения и эксплуатации объектов научной деятельности;
- для размещения и эксплуатации объектов делового управления;
- для размещения и эксплуатации торговых центров;
- для размещения и эксплуатации рынков;
- для размещения и эксплуатации магазинов;
- для размещения и эксплуатации объектов банковской и страховой деятельности;
- для размещения и эксплуатации объектов общественного питания;
- для размещения и эксплуатации объектов гостиничного обслуживания;
- для размещения и эксплуатации развлекательных комплексов;
- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания автотранспорта;
- для размещения и эксплуатации зеленых насаждений, парков и скверов;
- для размещения и эксплуатации объектов теплоснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов электроснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов газоснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов водоснабжения и водоотведения;
- для размещения и эксплуатации объектов связи.

### 2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации зеленых насаждений, парков и скверов;

### 3. Условно разрешенные виды использования:

- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания автотранспорта.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков определяются в соответствии региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими

техническими регламентами, противопожарными требованиями, заданием на проектирование;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений должны составлять:
  - от красных линий улиц – не менее 5 м;
  - от красных линий проездов – не менее 3 м;
  - размещение объектов капитального строительства по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании;
- максимальный коэффициент застройки земельного участка – 0,7;
- максимальное количество этажей – 3.

Вспомогательные виды разрешенного использования разрешаются лишь при наличии основного вида.

### **Статья 36. Зона промышленных предприятий IV-го класса опасности (кодированное обозначение зоны – П4)**

#### 1. Основные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации объектов недропользования;
- для размещения и эксплуатации объектов тяжёлой промышленности;
- для размещения и эксплуатации объектов легкой и пищевой промышленности;
- для размещения и эксплуатации объектов нефтехимической промышленности;
- для размещения и эксплуатации объектов строительной промышленности;
- для размещения и эксплуатации объектов энергетики;
- для размещения и эксплуатации объектов связи;
- для размещения и эксплуатации складов;
- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания автотранспорта;
- для размещения и эксплуатации зеленых насаждений, парков и скверов.

#### 2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания автотранспорта;
- для размещения и эксплуатации магазинов;
- для размещения и эксплуатации объектов спорта;
- для размещения и эксплуатации зеленых насаждений, парков и скверов.

#### 3. Условно разрешенные виды использования:

- для размещения и эксплуатации объектов коммунального обслуживания.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные противопожарные расстояния между зданиями и прочие параметры определяются в соответствии региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, противопожарными требованиями, заданием на проектирование;
- максимальная высота не более 15 метров;
- минимальный коэффициент застройки - 0,3;
- максимальный коэффициент застройки – 0,8;
- максимальный класс опасности промышленных объектов и производств – IV.

Вспомогательные виды разрешенного использования разрешаются лишь при наличии основного вида.

### **Статья 37. Зона промышленных предприятий V-го класса опасности (кодированное обозначение зоны – П5)**

#### 1. Основные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации объектов недропользования;
- для размещения и эксплуатации объектов тяжелой промышленности;
- для размещения и эксплуатации объектов легкой и пищевой промышленности;
- для размещения и эксплуатации объектов нефтехимической промышленности;
- для размещения и эксплуатации объектов строительной промышленности;
- для размещения и эксплуатации объектов энергетики;
- для размещения и эксплуатации объектов связи;
- для размещения и эксплуатации складов;
- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания автотранспорта;
- для размещения и эксплуатации зеленых насаждений, парков и скверов.

#### 2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания автотранспорта;
- для размещения и эксплуатации магазинов;
- для размещения и эксплуатации объектов спорта;
- для размещения и эксплуатации зеленых насаждений, парков и скверов.

#### 3. Условно разрешенные виды использования:

- для размещения и эксплуатации объектов коммунального обслуживания.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, противопожарными требованиями, заданием на проектирование;
- максимальная высота не более 15 метров;
- минимальный коэффициент застройки - 0,3;
- максимальный коэффициент застройки – 0,8;
- максимальный класс опасности промышленных объектов и производств – V.

Вспомогательные виды разрешенного использования разрешаются лишь при наличии основного вида.

### **Статья 38. Зона внешнего автомобильного транспорта (кодированное обозначение зоны – Т2)**

#### 1. Основные виды разрешенного использования:

- размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;
- размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств;
- размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;
- оборудование земельных участков для некоммерческих стоянок автомобильного транспорта.

2. Условно разрешенные и вспомогательные виды использования не устанавливаются.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, заданием на проектирование.

### **Статья 39. Зона улично-дорожной сети (кодированное обозначение зоны – Т3)**

#### 1. Основные виды разрешенного использования:

- размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;
- размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств;
- оборудование земельных участков для некоммерческих стоянок автомобильного транспорта.

2. Условно разрешенные и вспомогательные виды использования не устанавливаются.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, заданием на проектирование.

#### **Статья 40. Зона инженерной инфраструктуры и коммунальных объектов (кодированное обозначение зоны – И)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации объектов коммунального обслуживания;
- для размещения и эксплуатации объектов энергетики;
- для размещения и эксплуатации объектов связи;
- для размещения и эксплуатации складов;
- для размещения и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации зеленых насаждений, парков, скверов;
- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания автотранспорта.

3. Условно разрешенные виды использования:

- для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, противопожарными требованиями, заданием на проектирование.

Вспомогательные виды разрешенного использования разрешаются лишь при наличии основного вида.

#### **Статья 41. Зона зеленых насаждений общего пользования (кодированное обозначение зоны – Р1)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- обустройство и содержание зон отдыха в скверах, парках, лесах;
- обустройство мест для купаний и лодочных прогулок на водоемах;
- размещение закрытых кладбищ;
- размещение мемориальных комплексов.

2. Условно разрешенные и вспомогательные виды использования не устанавливаются.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, заданием на проектирование.

#### **Статья 42. Зона зеленых насаждений ограниченного пользования (кодированное обозначение зоны – Р2)**

Зона зеленых насаждений ограниченного пользования предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов.

1. Основные виды разрешенного использования:

- Природно-познавательный туризм

2. Условно разрешенные и вспомогательные виды использования не устанавливаются.

3. Зона зеленых насаждений ограниченного пользования является территорией общего пользования, для которой предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

В зоне зеленых насаждений ограниченного пользования запрещено размещение объектов капитального строительства.

#### **Статья 43. Зона массового отдыха (кодированное обозначение зоны – Р3)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации объектов спорта;
- для размещения и эксплуатации зеленых насаждений, парков, скверов;
- для размещения и эксплуатации объектов природно-познавательного туризма;
- для размещения и эксплуатации объектов охоты и рыбалки.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания автотранспорта;
- для размещения и эксплуатации объектов коммунального обслуживания.

3. Условно разрешенные виды использования:

- для размещения и эксплуатации объектов общественного питания;
- для размещения и эксплуатации магазинов.



4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, противопожарными требованиями, заданием на проектирование.

Вспомогательные виды разрешенного использования разрешаются лишь при наличии основного вида.

#### **Статья 44. Зона сельскохозяйственных угодий (кодированное обозначение зоны – С1)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- для обработки пашни и паров для производства зерновых культур;
- для выпаса сельскохозяйственных животных;
- для заготовки сена;
- для обработки земли с целью улучшения или создания лугов и пастбищ;
- для выращивания плодовых деревьев;
- для выращивания лесных плодовых, ягодных и декоративных растений,
- для выращивания лекарственных растений,
- для выращивания подростов деревьев и кустарников, предназначенных для продажи в качестве посадочного материала;
- для выращивания овощных и цветочных культур с целью получения семян.

2. Условно разрешенные и вспомогательные виды использования не устанавливаются.

3. В зоне сельскохозяйственных угодий запрещено размещение объектов капитального строительства. Для данной зоны предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Использование земельных участков в границах зоны сельскохозяйственных угодий определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

#### **Статья 45. Зона крестьянских (фермерских) хозяйств (кодированное обозначение зоны – С2)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- для ведения крестьянских (фермерских) хозяйств различного направления;

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для размещения сельскохозяйственных угодий для выращивания продукции крестьянских (фермерских) хозяйств и откорма скота;
- для размещения строений для содержания животных;

- для размещения теплиц, парников;
- для размещения хозяйственных построек для хранения сельскохозяйственной продукции, кормов, удобрений, инвентаря и сельскохозяйственной техники.
- для размещения и эксплуатации площадок для сбора мусора;

3. Условно разрешенные виды использования:

- магазины по продаже сельскохозяйственной продукции;
- для размещения и эксплуатации объектов теплоснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов электроснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов газоснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов водоснабжения и водоотведения;
- для размещения и эксплуатации объектов связи;
- для размещения объектов пожарной охраны.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный размер земельного участка -1 га;
- максимальный размер земельного участка 50 га;
- предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются по заданию на проектирование, в соответствии региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, с учетом противопожарных требований.

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) объектов и производств, размещаемых в зоне крестьянских (фермерских) хозяйств, не должны выходить за границу данной территориальной зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования разрешаются лишь при наличии основного вида.

**Статья 46. Зона личных подсобных хозяйств (кодированное обозначение зоны – СЗ)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- для ведения личного подсобного хозяйства.

2. Условно разрешенные виды использования:

- для размещения и эксплуатации объектов электроснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов связи;
- для размещения объектов пожарной охраны.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства<sup>3</sup>:

- минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м;
- максимальная высота ограждений земельных участков – 2 м;
- минимальный отступ объекта капитального строительства от красных линий улиц – 5 м;
- минимальный отступ объекта капитального строительства от красных линий проездов – 3м;
- минимальный отступ объектов капитального строительства нежилого назначения (хозяйственных построек) от красных линий улиц и проездов - 5 м;
- минимальный отступ зданий, строений, сооружений (жилого дома) от границы соседнего земельного участка – 3 м;
- минимальный отступ постройки для содержания скота и птицы от границы соседнего земельного участка – 4 м;
- минимальный отступ других построек от границы соседнего земельного участка – 1 м;
- предельное количество этажей здания, строения, сооружения (жилого дома) - 3 этажа;
- предельное количество этажей объектов капитального строительства нежилого назначения (хозяйственной постройки) – 2 этажа;
- максимальный коэффициент застройки земельного участка (при площади земельного участка менее 800 кв. м) – 0,3;
- максимальный коэффициент застройки земельного участка (при площади земельного участка более 800 кв. м) – 0,2;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (при площади земельного участка менее 800 кв. м) – 0,6;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (при площади земельного участка более 800 кв. м) – 0,4;
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – 5.

## **Статья 47. Зона дачных объединений (кодировое обозначение зоны – С5)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- для размещения дачных земельных участков;

---

<sup>3</sup> для вида разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства». Для остальных видов использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, противопожарными требованиями.

- для ведения дачного хозяйства.
2. Вспомогательные виды разрешенного использования:
- для размещения и эксплуатации хозяйственных построек;
  - для размещения и эксплуатации площадок для сбора мусора;
  - для размещения автостоянок.
3. Условно разрешенные виды использования:
- для размещения и эксплуатации магазинов товаров первой необходимости общей площадью не более (150) кв. м;
  - для размещения и эксплуатации объектов теплоснабжения;
  - для размещения и эксплуатации объектов электроснабжения;
  - для размещения и эксплуатации объектов газоснабжения;
  - для размещения и эксплуатации объектов водоснабжения и водоотведения;
  - для размещения и эксплуатации объектов связи;
  - для размещения и эксплуатации автомобильных дорог;
  - для размещения объектов пожарной охраны.
4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства <sup>4</sup>:
- минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м;
  - максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м;
  - минимальный отступ объекта капитального строительства (жилого дома) от красных линий улиц – 5 м;
  - минимальный отступ объекта капитального строительства (жилого дома) от красных линий проездов – 3 м;
  - минимальный отступ объектов капитального строительства не жилого назначения (хозяйственных построек) от красных линий улиц и проездов – 5 м;
  - минимальный отступ объекта капитального строительства (жилого дома) от границы соседнего земельного участка – 3 м;
  - минимальный отступ постройки для содержания скота и птицы от границы соседнего земельного участка – 4 м;
  - минимальный отступ других построек от границы соседнего земельного участка – 1 м;
  - предельное количество этажей здания, строения, сооружения (жилого дома) - 3 этажа;

---

<sup>4</sup> для объектов вида использования - строительство, содержание и использование жилых домов, предназначенных для проживания близких родственников. Для остальных видов использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, с учетом противопожарных требований.

- предельное количество этажей объекта капитального строительства нежилого назначения (хозяйственной постройки) – 2 этажа;
- максимальный коэффициент застройки земельного участка – 0,2;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,4;
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – 5;
- максимальная высота ограждений земельных участков – 2 м.

Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на участках принимаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию в новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Вспомогательные виды разрешенного использования разрешаются лишь при наличии основного вида.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

#### **Статья 48. Зона сельскохозяйственных предприятий (кодированное обозначение зоны – С6)**

##### 1. Основные виды разрешенного использования:

- для сельскохозяйственного производства;
- для размещения предприятий сельскохозяйственного производства;
- для размещения предприятий по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции;
- для размещения ветеринарных станций.

##### 2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для размещения сельскохозяйственных угодий для выращивания сельскохозяйственной продукции;
- для размещения складов твердых минеральных удобрений и мелиорантов, складов жидких средств химизации и пестицидов;
- для размещения зданий, где производится ремонт, техническое обслуживание и хранение сельскохозяйственных машин и автомобилей,
- для размещения теплиц, парников;
- для размещения и эксплуатации площадок для сбора мусора.

##### 3. Условно разрешенные виды использования:

- магазины по продаже сельскохозяйственной продукции;
- для размещения и эксплуатации объектов теплоснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов электроснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов газоснабжения;
- для размещения и эксплуатации объектов водоснабжения и водоотведения;
- для размещения и эксплуатации объектов связи;
- для размещения объектов пожарной охраны.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, противопожарными требованиями, заданием на проектирование.
- максимальная высота - не более 15 метров;
- минимальный коэффициент застройки - 0,3

Размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений следует осуществлять в соответствии с требованиями СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) объектов и производств, размещаемых в зоне сельскохозяйственных предприятий, не должны выходить за границу данной территориальной зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования разрешаются лишь при наличии основного вида.

#### **Статья 49. Зона ритуального назначения (кодировое обозначение зоны – К)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации объектов ритуального назначения.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации зеленых насаждений, парков, скверов;
- для размещения и эксплуатации магазинов;
- для размещения и эксплуатации объектов коммунального обслуживания.

3. Условно разрешенные виды использования:

- для размещения и эксплуатации объектов коммунального обслуживания;
- для размещения и эксплуатации объектов религиозного назначения;
- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания автотранспорта.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, противопожарными требованиями, заданием на проектирование.

Вспомогательные виды разрешенного использования разрешаются лишь при наличии основного вида.

**Статья 50. Зона зеленых насаждений, выполняющих специальную функцию (кодированное обозначение зоны – КЗ)**

Зона зеленых насаждений, выполняющих специальную функцию, является территорией общего пользования, для которой градостроительные регламенты не подлежат установлению.

Данная территория занята зелеными насаждениями или предназначена для озеленения в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, санитарно-защитных, шумозащитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зонах, на территориях кладбищ, в границах полосы отвода автомобильных дорог, землеотвода железных дорог, инженерных сооружений, а также в иных зонах, требующих установления защитного озеленения, в том числе уличное озеленение в границах полосы отвода автомобильных дорог.