

В БУГРОВСКИЙ Вестник



ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ «ВСЕВОЛОЖСКИЕ ВЕСТИ»

№ 14, июнь 2012 года

Информационный вестник сельского поселения

Официально

РЕШЕНИЕ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БУГРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ от 20.06.12 № 35, п. Бугры

Об утверждении правил землепользования и застройки МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, применительно к восточной части д. Энколово.

Заслушав главу администрации МО «Бугровское сельское поселение», в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, Федеральным законом 131-ФЗ № 131-ФЗ от 06.10.2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить правила землепользования и застройки МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, применительно к восточной части д. Энколово, согласно приложению 1.

2. Опубликовать настоящее решение с приложениями в газете «Бугровский вестник».

3. Контроль над исполнением решения возложить на главу администрации.

Г.И. ШОРОХОВ, глава муниципального образования

ПРИЛОЖЕНИЕ к решению Совета депутатов от 20.06.2012 № 35

ПРАВИЛА землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» (восточная часть дер. Энколово)

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки (далее Правила).

Настоящие Правила разработаны для земельного участка по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Бугровское сельское поселение», земли ЗАО «Бугры», дер. Энколово (далее «земельный участок»).

Описание территории земельного участка: Земельный участок площадью 147 га расположен в восточной части дер. Энколово Бугровского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области, ограниченной с северной стороны территорией Санкт-Петербургского Горного Университета и рекой Охта; с северо-востока и с востока – Токсовским парком, с юго-востока – территорией микрорайона «Надежда» пос. Кузьмолотово МО «Кузьмолотовское городское поселение», южной стороны – автодорогой «Юрки-Кузьмолотово», землями ЗАО «Бугры» и землями частных владельцев, с юго-западной стороны – землями ООО «Петровтранс», ДНП «Южный склон», ЗАО «Сяргы-Спорт»; с западной стороны – индивидуальной жилой застройкой и территорией для проведения культурно-массовых и спортивных мероприятий деревни Энколово.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Правовые основания введения «Правил землепользования и застройки» на территории земельного участка

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Совета депутатов, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил землепользования и застройки и порядок внесения в них изменений.

Правовой нормативной базой для разработки «Правил землепользования и застройки» территории земельного участка являются:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс Ленинградской области;
- СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Водный кодекс РФ;
- Проект планировки территории и проект межевания земельного участка.

Статья 2. Цель настоящих правил

Целью настоящих правил являются:

- Повышение эффективности землепользования и застройки территории земельного участка.
- Повышения инвестиционной привлекательности земельного участка;
- Создания особого имиджа территории комплекса;
- Предотвращение нецелевого использования земель;
- Предотвращение конфликтов между землепользователями;
- Разъяснение прав пользователям недвижимости;
- Обеспечение эффективного контроля за использованием и изменением объектов недвижимости;
- Достижение гласности всех решений, принимаемых в области землепользования и застройки;
- Создание благоприятной среды жизнедеятельности.

Статья 3. Основные понятия и определения

Акватория – водное пространство, ограниченное естественными, искусственными или условными границами.

Акт о выборе земельного участка – основной документ исходно-разрешительной документации для разработки проектной документации на строительство объектов. К акту о выборе земельного участка прилагается проект границ земельного участка, подготовленный в соответствии с возможными вариантами выбора, подготовленный с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории.

Акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Благоприятные условия жизнедеятельности человека – состояние среды обитания, при котором отсутствует вредное воздействие ее факторов на человека, и имеются возможности для восстановления нарушенных функций организма человека.

Благоустройство территории – комплекс проводимых на территории мероприятий, направленных на повышение эксплуатационных и эстетических характеристик территорий и предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): архитектурно-планировочную организацию территории; озеленение; устройство архитектурного освещения, поливочного водопровода, размещение малых архитектурных форм, объектов городского дизайна, рекламы, визуальной коммуникации и информации, произведений монументально-декоративного искусства.

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

Береговая полоса – это полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров;

Вид функционального использования объекта недвижимости – совокупность видов деятельности, осуществляемых с использованием объекта недвижимости, однородных по технологии и по уровню воздействия на среду поселений и иных территорий, в том числе на соседние объекты недвижимости.

Виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости, разрешено в силу наименования этих видов в настоящих Правилах при соблюдении требований, установленных настоящими иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности, с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Водный объект – сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы, объем и черты водного режима.

Вредное воздействие на человека – воздействие факторов среды обитания, создающее угрозу жизни или здоровью человека, либо угрозу жизни и здоровью будущих поколений.

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

Глубина земельного участка – расстояние от фронтальной границы до задней границы земельного участка.

Государственные градостроительные нормативы и правила – нормативно-технические документы, разработанные и утвержденные федеральным органом архитектуры и градостроительства или утвержденные в установленном порядке законодательные и нормативные правовые акты Ленинградской области, подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности всех видов.

Градостроительная документация – документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений (генеральный план района, поселений), а также о застройке территории района, поселений (проекты межевания территории, проекты планировки кварталов,

микрорайонов и других элементов планировочной структуры района, поселений). Создание, использование, реконструкция и любые иные изменения недвижимости должны соответствовать утвержденной градостроительной документации.

Градостроительные изменения – изменения в процессе градостроительной деятельности вида функционального использования и внешних физических параметров, включая характеристики границ, объектов градостроительной деятельности. Градостроительные изменения могут совершаться в отношении земельных участков, зданий, сооружений и иных объектов недвижимости в результате проведения строительства, реконструкции, капитального ремонта, включая выполнение земляных, инженерных и других работ, прямо или косвенно вызывающих изменения в среде жизнедеятельности поселений и иных территорий, в том числе визуальные изменения интенсивности использования территории.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготовляемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физического и юридического лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Градостроительные требования (требования к ведению градостроительной деятельности) – нормативные положения, регулирующие градостроительное развитие территории (недвижимости) в соответствии с законодательством и иными нормативными правовыми актами.

Градостроительный регламент – совокупность установленных действующими Правилами видов и параметров использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны.

Границы земельного участка – условные линии на поверхности земли и проходящие по этим линиям вертикальные плоскости, определяющие пределы земельного участка.

Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к: неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков; – ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории).

Допустимые изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости в пределах установленных градостроительных регламентов с учетом утвержденной градостроительной документации, государственных градостроительных нормативов и правил и настоящих Правил.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

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

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

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

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены, в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. Земельный участок относится к объектам недвижимости. Земельный участок может быть делимым и неделимым.

Земельные участки общего пользования – участки, занятые пло-

Официально

щадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землеустройство – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления своей деятельностью в рамках действующего законодательства.

Зонирование – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

Изменение недвижимости – изменение вида (видов) и/или параметров использования земельного участка (включая изменение размеров земельного участка), и/или здания, строения, сооружения на нем при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, расширения, техническом перевооружении, капитальном ремонте, перемещении, или сносе существующих зданий, строений и сооружений при осуществлении иных действий.

Инвестиции – долгосрочные вложения материальных и финансовых ресурсов с целью получения результатов – выгод в будущем. Включают все виды имущества и интеллектуальных ценностей, в том числе имущественные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли (дохода) или достижения социального эффекта.

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 городского округа.

Использование водных объектов – получение различными способами пользы от водных объектов для удовлетворения материальных и иных потребностей граждан и юридических лиц.

Исходно-разрешительная документация – комплект документов, оформляющий результаты предпроектной подготовки и являющийся основанием для оформления Разрешения на осуществление градостроительной деятельности.

Кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

Коэффициент застройки – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, строениями, сооружениями ко всей площади участка (в %).

Коэффициент использования земельного участка – отношение общей площади всех зданий, строений и сооружений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади данного земельного участка. Суммарная разрешенная площадь зданий, строений и сооружений определяется умножением коэффициента использования земельного участка на площадь земельного участка.

Коэффициент озеленения – отношение территории земельного участка, которая должна быть занята зелеными насаждениями, ко всей площади участка (в %).

Красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Использование земельных участков при осуществлении градостроительной деятельности проводится с соблюдением красных линий, которые установлены проектами планировки. За пределы красных линий в сторону улицы, проезда или площади не должны выступать здания и сооружения.

Линии регулирования застройки – линии градостроительного регулирования, границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или границ земельных участков, подлежащие обязательному отражению, учету и соблюдению.

Малозатяжная жилая застройка – жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно, с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

Межевание – установление границ землепользований, мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности. Поводится в отношении как застроенных, так и подлежащих застройке территорий в соответствии с генеральными планами и проектами планировки и застройки городов и других поселений, иными документами территориального развития в границах установленных красных линий.

Недвижимость (объекты недвижимости) – объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, все объекты, которые прочно связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы.

Нормативные размеры (площади) земельного участка – показатели, нормативного размера (площади) земельного участка, устанавливаемые в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами для определенных видов функционального назначения и мощности объектов недвижимости.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Обременения (ограничения) – наличие установленных законом или уполномоченным органом в предусмотренном законом порядке условий, запретов, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности.

Общественные интересы в области градостроительной деятельности – интересы населения муниципального образования в обеспечении благоприятных условий проживания, ограничения вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду градостроительными средствами, улучшения экологической обстановки, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур городских и сельских поселений и прилегающих к ним территорий и условий сохранения территорий объектов историко-культурного и природного наследия. В случае если градостроительная деятельность противоречит общественным интересам, такая деятельность может быть прекращена в порядке, уста-

новленном законодательством.

Объект недвижимости – часть недвижимости, обособленная юридически, то есть имеющая фиксированные границы, местоположение и правовой статус.

Объекты градостроительной деятельности – системы расселения, города, другие поселения и их части.

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

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами отступление от градостроительного регламента, для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки.

Ограничения (обременения) – наличие установленных в предусмотренном законом порядке условий, запретов, стесняющих правообладателя при осуществлении прав на конкретный объект недвижимости.

Окружающая среда – совокупность компонентов природной среды, природных и природно-антропогенных объектов, а также антропогенных объектов.

Основной разрешенный вид функционального использования объекта недвижимости – вид использования земельного участка (или) здания, сооружения, разрешенный для применения в соответствующей территориальной зоне в соответствии с перечнем, установленным в градостроительном регламенте, с учетом ограничений на его использование.

Охрана окружающей среды – деятельность органов государственной власти РФ, органов государственной власти области, органов местного самоуправления «муниципального образования», общественных и иных некоммерческих объединений, юридических и физических лиц, направленная на сохранение и восстановление природной среды, рациональное использование и воспроизводство природных ресурсов, предотвращение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и ликвидацию ее последствий.

Подрядчик – физические и (или) юридические лица, которые выполняют работу по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемому с заказчиком в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Подрядчики обязаны иметь удостоверение СРО на осуществление ими тех видов деятельности, в соответствии с Федеральным законодательством.

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

Прибрежная защитная полоса водных объектов – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

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

Публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, 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, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Пожарная безопасность – общие принципы обеспечения пожарной безопасности при решении градостроительных, объемно-планировочных и конструктивных задач, классификация зданий, сооружений и их элементов по огнестойкости и пожарной опасности, средства противопожарной защиты, пути эвакуации и зоны безопасности. Пожарно-технические показатели строительных конструкций, материалов и изделий, методы расчета, контроля и испытаний.

Приватизация государственного и муниципального имущества – возмездное отчуждение находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований имущества (объектов приватизации) в собственность физических и юридических лиц.

Придорожные полосы федеральных и территориальных автомобильных дорог общего пользования – прилегающие с обеих сторон к полосе отвода указанных дорог участки земли шириной не менее 50 метров, считая от границы полосы отвода. Особый режим использования земель в пределах придорожных полос предусматривает ряд ограничений при осуществлении хозяйственной деятельности в пределах этих полос.

Приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

Проект планировки – градостроительная документация, определяющая планировочную структуру территории, предложения по развитию застройки, культурно-бытового, транспортного обслуживания, инженерного обеспечения и устанавливающая регламент градостроительного зонирования территории и основные показатели ее градостроительного развития.

Проектно-исследовательские работы – комплекс работ по проведению инженерных изысканий, разработке технико-экономических обоснований строительства, подготовке проектов, рабочей документации, составлению сметной документации для осуществления строительства (нового строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения) объектов, зданий, сооружений.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование объектов недвижимости (в том числе земельных участков) в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование указанных объектов, установленными законодательством РФ, а также сервитутами.

Разрешение на строительство – выдается в целях контроля за выполнением градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей природной среде и является документом, удостоверяющим право собственника, землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Разрешение на строительство выдается на основа-

нии заявления заинтересованного гражданина или юридического лица при наличии документов, удостоверяющих его права на земельный участок, и утвержденной проектной документации. Разрешение на строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика сложившейся застройки города, или иного поселения и их отдельных объектов и не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий, сооружения и инженерных коммуникаций. Перечень объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, утверждается нормативным правовым актом области.

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) – обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством РФ. Ширина СЗЗ устанавливается с учетом санитарной классификации, результатов расчетов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физических воздействий, а для действующих предприятий – и натурных исследований.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута, ограничительные обязательства субъектов градостроительной деятельности по отношению друг к другу и обществу. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельного участка. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Существующий вид функционального использования объекта недвижимости – виды деятельности, осуществляемые на земельном участке и в расположенном на нем объекте (объектах) недвижимости на момент принятия настоящих Правил.

Технологические проезды – обустроенная или приспособленная и используемая для движения транспортных средств полоса земли, либо поверхность искусственного сооружения. Включает в себя одну или несколько проезжих частей, тротуары, обочины и разделительные полосы при их наличии.

Территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

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

Улицы – разновидность дорог, помимо основного назначения – пропуска различных видов транспорта, предназначенные для пропуска пешеходов, прокладки подземных и надземных инженерных сетей, озеленения, размещения различных видов оформления (реклама, лозунги, плакаты и т.п.) и благоустройства и состоят из перегонов, перекрестков и площадей и размещаются в пределах населенного пункта.

Формирование земельного участка – мероприятия, включающие подготовку проекта границ земельного участка и установление его границ на местности, определение разрешенного использования земельного участка и технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении участка без торгов (конкурсов, аукционов), публикацию сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельного участка без торгов (конкурсов, аукционов). Формирование земельного участка осуществляется при предоставлении земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта.

Частный сервитут – частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством и является правом ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленного договором между частными лицами для обеспечения их интересов и нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Экологическая экспертиза – установление соответствия намечаемой хозяйственной и иной деятельности экологическим требованиям и определение допустимости реализации объекта экологической экспертизы в целях предупреждения возможных неблагоприятных воздействий этой деятельности на окружающую природную среду и связанных с ними социальных, экономических и иных последствий реализации объекта.

Статья 4. Сфера действия правил

Сфера действия Правил распространяется на все земельные участки, здания и сооружения в границах территории земельного участка.

Правила обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих условия, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории комплекса.

Правила регламентирует деятельность субъектов в отношении:

- Зонирования территории земельного участка и установления требований (разрешений, ограничений) по видам использования и параметрам строительного изменения индивидуальных земельных участков и иных объектов недвижимости;
- Предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных (реконструируемых) объектов;
- Предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам;
- Подготовки условий для принятия решений об изъятии земельных участков для общественных нужд;
- Соблюдения настоящих Правил посредством контроля и применения штрафных санкций в случае правонарушений;
- Обеспечения открытости и доступности для граждан информации о землепользовании и застройке на территории комплекса;

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

Официально

- Внесения изменений и дополнений;
- Иных действий связанных с регулированием землепользования и застройки.

Виды изменений недвижимости

К изменениям недвижимости, регулируемым схемой зонирования и градостроительным регламентом, относятся следующие виды изменений:

- Изменение видов функционального использования существующих земельных участков и/или расположенных на нем зданий, сооружений, и любые иные изменения недвижимости;
- Формирование новых или изменение существующих земельных участков;
- Строительство зданий и сооружений.

К изменениям объектов недвижимости не относятся и не регулируются градостроительным регламентом, следующие виды изменений объектов недвижимости:

- Капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их габаритов и вида функционального использования;
- Реставрация зданий и сооружений;
- Текущий ремонт зданий и сооружений;
- Внутренние перепланировки;
- Замена инженерного и технологического оборудования;
- Внутренние отделочные работы;
- Другие подобные изменения.

Настоящими Правилами не рассматриваются вопросы разработки и согласования проектной документации, разработки и актов выбора трасс инженерных коммуникаций, порядок организации геологических и топографо-геодезических работ на территории комплекса, порядок выдачи разрешений на выполнение строительно-монтажных работ, порядок приемки законченных объектов строительства. Настоящие Правила не предусматривают внесения изменений в выше указанные процедуры, которые осуществляются в соответствии с принятым в МО «Всеволожский район» порядком, а также Градостроительным Кодексом РФ.

Настоящие Правила применяются наряду с:

- Нормативными правовыми актами органов государственной власти МО «Всеволожский район», МО «Бугровское сельское поселение»;
- Государственными градостроительными нормативами, правилами и стандартами, установленными в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила являются нормативно-правовым актом постоянного действия. Постоянное действие Правил обеспечивается путем внесения в них дополнений и изменений.

Статья 5. Юридическая сила Правил

Настоящие Правила не имеют обратной юридической силы. Положение настоящих Правил не затрагивает правомерность зданий, сооружений, а также видов пользования земельными участками и строениями, которые существовали до вступления в силу настоящих Правил.

Поправки к настоящим правилам, а также изменение зонирования территории комплекса не отражаются на правомерности зданий, сооружений, а также видов пользования земельными участками и строениями, существовавших до принятия соответствующих поправок, либо изменения зонирования.

Здания и сооружения, строительство которых до вступления в силу настоящих Правил было правомерно, считается законным, за исключением тех случаев, когда строительство данного объекта не началось в сроки, предусмотренные разрешением на строительство.

Капитальный ремонт или реконструкция здания либо сооружения, не соответствующего требованиям настоящих правил, которому был присвоен статус законного, запрещается, если это может привести к увеличению несоответствия.

Не соответствующий требованиям настоящих Правил вид землепользования, которому был присвоен статус законного, не может быть заменен на другой, не соответствующий требованиям, вид землепользования.

Не соответствующие требованиям настоящих Правил здание либо строение, находящееся в ветхом или аварийном состоянии, может быть восстановлено только в тех случаях, если его последующее использование будет соответствовать установленным правилам землепользования и застройки.

Статья 6. Вступление в силу Правил, общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

Правила, включая схему зонирования и градостроительный регламент территории земельного участка, а также ограничения на использование территорий в зонах, изменения и дополнения к ним вступают в силу в день их официального опубликования в установленном порядке в средствах массовой информации.

Сведения схемы зонирования и градостроительного регламента после их утверждения вносятся в государственный градостроительный кадастр МО «Всеволожский район», МО «Бугровское сельское поселение».

С введением в действие Правил прекращает действие ранее существовавший порядок использования и изменения объектов недвижимости, который регулируется настоящими Правилами.

Действие правил, включая схему зонирования и градостроительный регламент, не распространяется на разрешения и согласования изменений недвижимости, которые выданы до вступления в силу схемы зонирования и градостроительного регламента, при условии, что срок действия разрешений и согласований не истек.

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

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 7. Типы зон

На территории земельного участка выделяются следующие типы территориальных зон:

- Жилые (Ж);
- Общественно-деловые (ОД);
- Инженерной инфраструктуры (И);
- Транспортной инфраструктуры (Т);
- Реакреационные (Р);

К жилым зонам относятся:

1. Зона малоэтажных домов с земельными участками (Ж) предназначена для размещения блокированных и индивидуальных жилых домов с придомовыми участками, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей в соответствующей среде, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.
2. Основные и условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения индивидуального жилого дома без права содержания скота и птицы
2	Для размещения дач
3	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)
4	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
5	Для размещения объектов социального обеспечения
6	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
7	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
8	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта
9	Для размещения индивидуальных распределительных пунктов и трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки и индивидуальных тепловых пунктов
10	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
11	Для размещения индивидуальных газораспределительных пунктов
Условно разрешенные виды использования	
12	Для размещения индивидуального жилого дома с правом содержания скота и птицы
13	Для размещения религиозных объектов
14	Для размещения объектов связи
15	Для размещения объектов гражданской обороны
16	Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
17	Для размещения наземных и подземных сооружений линий электропередач, тепловых, водопроводных и газовых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
18	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
19	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)

Общественно-деловая зона:

1. Общественно-деловая зона (ОД) – предназначена для размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки, преимущественно административных, финансовых, деловых, культурно-бытовых, торговых, медицинских, спортивных, оздоровительных, общественных зданий и сооружений, SPA-комплексов.
2. Основные и условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб
2	Для размещения объектов розничной торговли
3	Для размещения объектов оптовой торговли
4	Для размещения объектов общественного питания
5	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани).
6	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
7	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
8	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных
9	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)
10	Для размещения религиозных объектов
11	Для размещения объектов охраны общественного порядка
12	Для размещения финансово-кредитных объектов, объектов страхования, пенсионного обеспечения
13	Для размещения гостиниц
14	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.д.)
15	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)
16	Для размещения объектов связи
17	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
18	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
19	Для размещения наземных и подземных сооружений линий электропередач, тепловых, водопроводных и газовых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
20	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
21	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
22	Для размещения канализационных насосных станций
23	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
24	Для размещения газораспределительных пунктов
25	Для размещения оздоровительных и SPA-комплексов
Условно-разрешенные виды использования	

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства
26	Для размещения индивидуальных жилых домов
27	Для размещения складских объектов
28	Для размещения мусороперегрузочных пунктов

К зонам инженерной инфраструктуры относятся:

1. Территория сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры (И) – предназначена для размещения головных сооружений водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения, соответствующих сетей, требующих обязательного учета при планировании и застройке комплекса. Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности
2. Основные и условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения электроподстанций закрытого типа, котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час
2	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)
3	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений
4	Для размещения объектов охраны общественного порядка, контрольно-пропускных пунктов
5	Для размещения объектов связи
6	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
7	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
8	Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
9	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей
10	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта
10.1	Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
11	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
12	Для размещения наземных и подземных сооружений линий электропередач, тепловых, водопроводных и газовых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
13	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
14	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
15	Для размещения газораспределительных пунктов
Условно-разрешенные виды использования	
16	Для размещения складских объектов
17	Для размещения индивидуального жилого дома
18	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа

К зонам транспортной инфраструктуры относятся:

1. Полоса отвода улиц, дорог и технологических проездов, сооружений транспорта (Т), предназначенных для размещения проезжих частей улиц, дорог и технологических проездов, пешеходных тротуаров, озелененных разделительных полос, сооружений транспорта с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов.
2. Основные и условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения дорог, улиц и технологических проездов с набивным и асфальтобетонным покрытием.
2	Для размещения объектов охраны общественного порядка
3	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
4	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
5	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов
6	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта
6.1	Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
7	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
8	Для размещения наземных и подземных сооружений линий электропередач, тепловых, водопроводных и газовых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
9	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
10	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
11	Для размещения газораспределительных пунктов
Условно-разрешенные виды использования	
12	Для размещения складских объектов
13	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта.

К рекреационным зонам относятся:

1. Территория активного отдыха населения (Р) – предназначены для размещения активных рекреационных функций и включает в себя озелененные территории общего пользования (парк, бульвар) с соответствующими объектами для отдыха населения, спортивных сооружений, с включением объектов инженерной инфраструктуры.
2. Основные и условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объекты) без трибун для зрителей

Официально

2	Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений
3	Для размещения садов, скверов, бульваров
4	Для размещения парков
5	Для размещения объектов охраны общественного порядка
6	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
7	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
8	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов
9	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта
9.1	Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
10	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
11	Для размещения наземных и подземных сооружений линий электропередач, тепловых, водопроводных и газовых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
12	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
13	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
14	Для размещения газораспределительных пунктов
Условно-разрешенные виды использования	
15	Для размещения одноэтажных и подземных гаражей
16	Для размещения спортивных клубов.

Статья 8. Схема зонирования

Схема зонирования является неотъемлемой частью «Правил землепользования и застройки территории земельного участка, на которой в привязке к картографической подоснове отображены условными обозначениями расположение и границы зон, приведена экспликация, связывающая содержание схемы с содержанием текстовых материалов правил. Каждой территориальной зоне приписываются характеристики согласно статьям настоящих Правил.

Границы территориальных зон установлены по:

- Красным линиям планировочных единиц;
- Границам земельных участков;
- Линиям естественных рубежей;
- Иным линиям и границам.

Схема зонирования территории комплекса выполнена в масштабе 1:2000 с использованием современной компьютерной технологии с применением стандартного программного средства AutoCad.

Разработка схемы зонирования и внесение в нее изменений осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими правилами.

Статья 9. Порядок застройки и использования земельных участков

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с градостроительными регламентами той зоны, в которой он находится.

В каждой зоне землепользование и застройка может осуществляться в общем порядке («по праву») или специальному разрешению.

Границы зональных районов отвечают требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Для земельных участков, расположенных в границах одного зонального района, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент зонального района определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с Градостроительным регламентом того зонального района, в котором находится.

Общий порядок землепользования или застройки предусматривает, что указанные лица имеют право осуществлять на земельном участке любой вид землепользования или застройки, который предусмотрен настоящими правилами в перечне для данного зонального района.

Использование либо застройка земельного участка по специальному разрешению осуществляется в случаях, когда:

- Настоящие правила прямо предусматривают в перечне необходимость получения специального разрешения для конкретного вида землепользования или застройки в данном зональном районе (условно разрешенные виды использования);
- Застройка в том или ином отношении не отвечает требованиям к объему зданий, строений или другим строительным параметрам;
- Предполагаемый вид землепользования или застройки не предусмотрен настоящими Правилами либо требуется внесение изменений в схему зонирования территории.

Размещение сопутствующего вида использования или строения совместно с основным зданием, к которому оно относится, разрешается за исключением случаев специально указанных в настоящих Правилах.

Строительство вспомогательных строений не может быть осуществлено до сооружения основного здания, к которому оно относится, либо до установления основного вида использования территории, на которой не требуется, строительство основного здания, за исключением случаев, когда на это было получено временное разрешение.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости, в соответствии с Градостроительным регламентом устанавливается органом местного самоуправления.

Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Применительно к земельным участкам, которые не соответствуют Правилам ввиду их небольшого размера и сложной конфигурации таким образом, что это затрудняет их эффективное использование, допускается увеличить степень несоответствия, но только при условии получения в Управлении архитектуры и градостроительству Всеволожского района спе-

циального зонального согласования строительных намерений владельцев.

Не соответствующие объекты, расположенные в створе красных линий, запланированные для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления или органов государственной власти, в порядке, установленном законодательством.

Статья 10. Правила, благоустройства и использования земельных участков, вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка, предельно-допустимые параметры и особые условия на территории земельного участка микрорайона «Охтинский парк»**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:**

1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка для жилых домов:

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков	
• Хозяйственные постройки (для хранения дров, инструментов)	
• Гаражи и стоянки на 1-4 машино-место	
• Площадки детские, хозяйственные, для отдыха	
• Сад, огород	
• Водоёмы	
• Бассейны	
• Малые архитектурные формы	

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешены на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков.

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

- Благоустроенные озелененные территории.
- Объекты инженерного обеспечения основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования на соответствующем земельном участке.
- Автомобильные проезды, подъезды, обслуживающий участок.
- Автостоянки и гаражи.
- Хозяйственные площадки для мусоросборников.

4. Для земельных участков суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.

Предельно-допустимые архитектурно-строительные параметры (архитектурно-градостроительный регламент):

№	Наименование параметров	Ед. изм.	Значение параметров	
Параметры размещения зданий на участках (для зданий, предназначенных для основных, дополнительных и вспомогательных видов использования)				
			Для зданий (сооружений), предназначенных для основных видов использования	Для зданий (сооружений), предназначенных для вспомогательных видов использования
1.	– минимальный отступ от лицевой границы участка (стороны участка, со стороны красной линии проездов)	м	6	3
	– минимальный отступ от границы участка (стороны участка, со стороны красной линии туликов)	м	3	3
	– минимальный отступ от боковых границ участка	м	3*	1*
	– минимальный отступ от задней границы участка	м	3*	1*
Параметры интенсивности использования земельных участков				
	– максимальная высота здания на участке (по коньку здания)	м	12	
2.	– максимальная этажность зданий на участке	эт.	3	
	– максимальный процент застройки участка	%	35	
	– максимальный процент твердых покрытий	%	40	
Дополнительные параметры				
	– силуэт		Силуэт застройки формируется за счет использования разноскатных кровель, с углом наклона от 2 до 30 град.	
3.	– модуль застройки		– не менее 9 м по фронту застройки для жилых домов – не менее 4 м по фронту застройки для вспомогательных строений	
	– материал стен		– кирпич, газобетон, монолитный ж/бетон, дерево, панельно-каркасная технология.	
Параметры ограждений (или указание на их запрет)				
	– высота ограждения		– со стороны шоссе: шумозащитное ограждение территории h не более 5 м. – со стороны внутриквартальных технологических проездов h не более 2,5 м – между соседними участками h не более 2,5 м	
4.	– прозрачность ограждения по лицевой границе		– со стороны шоссе: непрозрачные, глухие – со стороны внутриквартальных технологических проездов: прозрачные**	
	– материал ограждения		– со стороны шоссе: дерево, металлоконструкции, профлист – со стороны внутриквартальных технологических проездов: металлические решетки**	
	– рисунок ограждения, калиток, ворот		По согласованию с управляющим органом конкретного жилого образования.	
5.	Использование подземного пространства		Разрешается в пределах участков с учетом технических возможностей	
6.	Размещение автостоянок		Автостоянки открытого типа размещаются строго в границах участка	
7.	Размещение гаражей		Гаражи для легковых автомобилей могут быть отдельно стоящими или встроенными	

№	Наименование параметров	Ед. изм.	Значение параметров
8.	Проезды через дренажные канавы и въезды на участок		Материал – с использованием ж/б водопропускных труб. Диаметр трубы не менее – 500 мм. Допускается использовать диаметр трубы – 400 мм в верхних точках водораздела. Ширина – не менее 7,5 м с сохранением нормативного радиуса поворота. Покрытие – щебеночно-песчаное с верхним слоем отсева. Расположение – в соответствии со схемой планировочной организации территории, не ближе 2 м от боковой границы участка.

* Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

Материал несущих и ограждающих конструкций строения	А	Расстояния, м		
		Б	В	
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б	То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	8	10
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	10	15

При этом противопожарные расстояния между расположенными на соседних участках зданиями (сооружениями) относятся к основным видам использования, так и к вспомогательным, должны соблюдаться с учетом ранее выданных разрешений на строительство.

Минимальным отступом от боковых и задних границ участка для зданий (сооружений), относящихся к вспомогательным видам использования считается расстояние от любой крайней точки здания (сооружения) максимально приближенной к вышеуказанным границам до указанных границ.

В случае, если участок прилегает более чем к одной красной линии проезда, лицевой границей участка считать границу, через которую на участок организован въезд.

** Допускается заполнение решеток ограждения полупрозрачными материалами (например: поликарбонат и др.). Коэффициент прозрачности не менее 50 %.

Ограждение между смежными собственниками – не регламентируется. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков с учетом противопожарных требований.

Указанные в таблице высоты измеряются от наивысшей отметки спланированной территории, а расстояния между строениями должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между строениями на смежных участках.

Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов, устанавливаются:

- для жилых зданий и учреждений образования и воспитания выходящих на шоссе – 6 метров;
- для жилых зданий и учреждений образования и воспитания выходящих на внутриквартальные проезды – 6 метров.
- для прочих зданий – 3 метра.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

Требования по благоустройству территории:

1. На участке разрешается проводить посадку деревьев и кустарников. Минимальное расстояние до границы соседнего участка от стволов высокорослых деревьев – 3 м, среднерослых – 2 м, кустарника – 1 м.

2. Запрещается проводить гидротехнические работы (засыпку, изменения русла ручьев и прудовых канав) без согласования с эксплуатирующей организацией.

3. Устройство искусственных водоемов и бассейнов возможно по согласованию с управляющим органом конкретного жилого образования.

4. Землепользователь не должен допускать загрязнение и захламление имеющихся на территории участка водных объектов (ручьев, прудов, водотоков и канав).

5. На участке при проведении работ по благоустройству разрешается использовать следующие материалы: цементно-песчаная плитка различных фазонов, естественный камень, цветной бетон, керамическая морозостойкая плитка, «гранитный отсев». При значительной площади твердых покрытий землепользователь обязан обеспечить очистку и отвод ливневых стоков с территории участка.

6. При проведении благоустройства участка разрешается устраивать подсветку сооружений и освещение территории. Применяемое для этого оборудование должно быть размещено так, чтобы не освещать территорию соседних участков, без согласования с собственниками этих участков.

Особые условия использования территории:

№№ п/п	Виды зоны	Ограничение по ведению градостроительной и хозяйственной деятельности	Основание
1.	Технические зоны и охранные зоны инженерных сетей		– Правилами пользования электрической и тепловой энергией – Положением об охране подземных и наземных сетей – Правила охраны электролинии напряжением свыше 1000В, п. 11 – Правила охраны электролинии напряжением до 1000В, п. 11
2.	Охранная зона кабелей 0,4 кВ надземной линии электропередач (по 2 м с каждой стороны)	Запрещается: – производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос зданий и сооружений; – производить посадку и вырубку деревьев.	
2.	Охранная зона трассы водопровода – 2 метра с каждой стороны для магистральных; – 1 метр с каждой стороны для внутриплощадочных водопроводных сетей;	Запрещается: – производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос зданий и сооружений.	
3.	Охранная зона трассы газопровода. Расстояния от газопровода до других инженерных коммуникаций***	Запрещается: – производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос зданий и сооружений.	СП 42-101-2003
4.	Охранная зона рек и ручьев	Определяется положениями Водного кодекса РФ	Водный кодекс РФ

*** Приложение В. Таблица В.1 извлечение из СП 42-101-2003

Официально

Дополнительные требования:

1. Землепользователь имеет право обратиться в проектную организацию для внесения изменения в проекты жилых зданий, предлагаемых для застройки данной территории.

До начала строительства землепользователь обязан согласовать с Управлением архитектуры и градостроительства Всеволожского района:

– схему планировочной организации участка (план посадки дома и организации территории объекта – мощение, дополнительные постройки, забор, подключение зданий к инженерным сетям);

– материалы, отображающие архитектурные решения зданий, предназначенных для основных видов использования (планы, фасады и разрезы дома);

– материалы, отображающие цветовые решения зданий, предназначенных для основных видов использования.

2. Вырубка зеленых насаждений производится в соответствии с Постановлением Губернатора Ленинградской области от 06.08.1998 г. № 227-пг «о порядке определения стоимости зеленых насаждений на территориях городов, поселков и других населенных пунктов ЛО». Необходимо получить разрешение на вырубку зеленых насаждений в администрации МО «Бугровское сельское поселение».

3. Параметры локальных очистных сооружений (далее ЛОС) определяются в зависимости от количества проживающих на индивидуальном земельном участке.

Необходимо разработать проект ЛОС, с учетом компоновочной и планово-высотной схемы застройки земельного участка (с соблюдением всех действующих нормативных норм и требований СанПиН). ЛОС должны иметь четыре ступени очистки: механическую, биологическую, химическую и ультрафиолетовое обеззараживание, обеспечивающие соответствие сточных вод гигиеническим нормативам сброса загрязняющих веществ в водоемы рыбохозяйственного назначения (СанПиН 2.1.5.980-00). Проект ЛОС должен быть рассмотрен подъезд к ЛОС для ассенизаторской машины. До начала эксплуатации ЛОС, должен быть заключен договор на сервисное обслуживание ЛОС со специализированной организацией. Проект ЛОС должен быть согласован с управляющим органом конкретного жилого образования.

ГЛАВА 3. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.**Статья 11. Порядок проведения работ по формированию земельных участков как недвижимости**

Порядок проведения работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости устанавливается применительно к особенностям предоставления земельных участков для строительства и оформления документов о разрешении использования земельных участков при наличии у граждан и юридических лиц существующих прав на земельные участки в целях осуществления применительно к земельным участкам и прочно связанных с ними объектами недвижимости допустимых изменений посредством нового строительства, реконструкции, расширения, существующих зданий, строений, сооружений, иных изменений.

Работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости могут производиться по инициативе органов городского самоуправления, органов государственной власти, граждан, юридических лиц.

В случаях, когда инициаторами предоставления земельных участков являются органы местного самоуправления, органы государственной власти, формирование земельных участков, в том числе с проведением предварительной разработки градостроительной документации о застройке территории, проведением иных общественно необходимых работ по планировке и межеванию городских территорий, осуществляется за счет средств указанных органов. Сформированные за счет средств органов местного самоуправления, органов государственной власти земельные участки предоставляются гражданам или юридическим лицам посредством торгов (конкурсов, аукционов).

В случаях, когда инициаторами предоставления земельных участков являются граждане и юридические лица, формирование земельных участков, в том числе с проведением предварительной разработки градостроительной документации о застройке территорий, проведением иных общественно необходимых работ по планировке и межеванию городских территорий, осуществляется за счет средств указанных заявителей.

Формирование земельных участков как объектов недвижимости осуществляется по согласованию с Управлением архитектуры и градостроительства Всеволожского района на основании заявления на проведение работ по формированию земельного участка.

Управление архитектуры и градостроительства Всеволожского района на основании градостроительной документации и данных земельного и градостроительного кадастров принимает решение о способе формирования запрашиваемого земельного участка как объекта недвижимости, о необходимости привлечения к работам по формированию земельных участков граждан и юридических лиц, имеющих лицензии на выполнение градостроительных, землеустроительных, проектных, топографо-геодезических, иных работ.

Формирование земельного участка как объекта недвижимости может осуществляться:

1. С предварительной разработкой градостроительной документации о застройке территорий: проекта планировки, проекта застройки, проекта межевания, или их разделов;

2. С предварительной разработкой проекта межевания;

3. Без предварительной разработки градостроительной документации о застройке территории.

Формирование земельного участка как объекта недвижимости с предварительной разработкой проекта межевания предусматривается в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, устанавливающей наряду настоящими Правилами градостроительные регламенты в полном объеме, но не содержащей установленных границ земельных участков.

Формирование земельного участка как объекта недвижимости без предварительной разработки градостроительной документации о застройке территории предусматривается в следующих случаях:

1. Если формируемый земельный участок подготавливается для предоставления в аренду на срок не более одного года для размещения некапитальных (временных) строений.

2. Если территория, в границах которой расположен формируемый земельный участок, обеспечена утвержденной документацией.

При получении запроса от Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района, государственные органы, органы местного самоуправления, структурные подразделения муниципальных образований, предприятий, учреждений бесплатно в двухнедельный срок со дня получе-

ния запроса предоставляют необходимую информацию, в том числе:

– сведения земельного кадастра;

– сведения о наличии зарегистрированных прав на недвижимое имущество;

– технические условия подключения объектов к сетям и сооружениям инженерно-технического обеспечения;

– заключения о характеристиках участка (категория земель, правовой режим, ставка земельного налога и др.);

– заключения о требованиях законодательства в области охраны памятников истории и культуры к земельному участку (в случаях, если формируемые участки расположены в границах зон действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры);

– иные сведения, подлежащие учету при разработке градостроительной и проектной документации, межевании территории, выборе земельных участков для строительства, предоставляются соответствующими органами, располагающими указанными сведениями.

Управление архитектуры и градостроительства Всеволожского района письменно информирует граждан и юридических лиц, обладающих правами на земельные участки, иные объекты недвижимости, расположенные в границах подлежащих межеванию и градостроительному проектированию территорий, о планируемых мероприятиях, о приеме заявок на формирование земельных участков, а также о приеме предложений о перспективе развития территорий, подлежащих межеванию. Информация о начале работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости, о разработке градостроительной документации доводится посредством: публикаций в местных газетах и / или вывешивания объявлений в здании департамента архитектуры, а также, по возможности, на месте расположения объекта разработок.

Градостроительные требования к использованию земельного участка оформляются в виде комплекта графических и текстовых материалов и содержат следующие сведения:

1. Категория земель, местоположение земельного участка, сведения о территориальной зоне согласно правилам землепользования и застройки;

2. Проект границ земельного участка;

3. Разрешенное использование земельного участка: градостроительные регламенты по видам и параметрам допустимых изменений недвижимости, ограничения, сервитуты;

4. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

5. Дополнительные требования к использованию земельного участка: возмещение убытков, иных затрат по изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд, снос расположенных на них зданий, строений, сооружений, переселению жителей; перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования; строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, благоустройство территорий общего пользования; соблюдение сроков и порядка проектирования и согласования проектной документации, строительства объектов недвижимости.

Управление архитектуры и градостроительства Всеволожского района согласовывает установление на местности границ земельного участка, линейных и высотных параметров использования земельного участка: красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, строений и сооружений, трасс инженерных коммуникаций.

Проведение землеустройства и государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, определенном Федеральным законодательством.

Сведения, содержащиеся в составе градостроительных требований к использованию земельного участка и в проекте границ земельного участка, подлежат внесению в формы Единого Государственного реестра земель в установленном законодательством порядке.

Статья 12. Основания, условия и принципы прекращения прав на земельные участки

Основания, условия и принципы изъятия земельных участков, их частей, иных объектов недвижимости определяются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, конкретизирующими основания и условия изъятия земельных участков применительно к особенностям города.

Право на земельный участок прекращается принудительно в следующих случаях:

1. Использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель «земли поселений», то есть признании земельного участка, прочно связанных с ним объектов недвижимости несоответствующими градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, в случае несоблюдения установленных сроков приведения земельного участка в соответствие с градостроительным регламентом;

2. Использование земельного участка способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки;

3. Не устранение следующих земельных правонарушений: отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы, повлекшие за собой причинение вреда здоровью людей или окружающей среде; нарушение установленного режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования;

4. Систематическая неуплата земельного налога или арендных платежей;

5. Не использование земельного участка, предназначенного для строительства, реконструкции, расширения объекта (объектов), расположенного (расположенных) на нем в течение нормативного срока проектирования и строительства объекта, но не более трех лет, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных подтвержденных документально обстоятельств, исключающих такое использование;

6. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

7. Реквизиция земельного участка.

Отказ граждан и (или) юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав на земельные участки не влечет за собой прекращение их обязанностей, изложенных в настоящих Правилах.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1. Выполнением международных обязательств Российской Федера-

ции;

2. Размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;

3. Иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях.

Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков оповещаются не позднее, чем за полгода до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до полугода со дня получения уведомления допускается только с согласия собственника земельных участков, землепользователей, арендаторов земельных участков.

Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, земельный участок может быть временно изъят (реквизирован) у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков и выдачей ему документа о реквизиции.

Земельный участок может быть безвозмездно изъят (конфискован) у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления.

Статья 13. Установление публичных и частных сервитутов

В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты – право ограниченного пользования чужой недвижимостью для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.

Частные сервитуты могут устанавливаться применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения частных интересов граждан и юридических лиц.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования «Бугровское сельское поселение» с учетом градостроительной документации, настоящих Правил в случаях, если это необходимо для обеспечения государственных или общественных нужд, без изъятия земельных участков. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативно правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

Сервитуты могут устанавливаться для ограниченного использования земельного участка в целях:

1. Строительства, реконструкции, расширения, ремонта и эксплуатации зданий, строений, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

2. Проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;

3. Прохода, проезда через земельный участок;

4. Применения проникающих на чужой земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений, сооружений;

5. Эксплуатации и ремонте общих стен в зданиях блокированной застройки;

6. Размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков, обеспечения их сохранности, доступности и зоны видимости;

7. Забора воды;

8. Проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

9. Обеспечение свободного доступа к прибрежной полосе;

10. Иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

Сервитут может быть срочным или постоянным.

Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законодательством.

Границы действия публичных сервитутов фиксируются на планах земельных участков.

Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Официально

Статья 14. Право на допустимые изменения недвижимости

Правом производить допустимые изменения недвижимости в городе обладают граждане и юридические лица, которые имеют оформленные в соответствии с законодательством:

- 1) Документы, удостоверяющие их права на земельные участки, сформированные в порядке, предусмотренном настоящими правилами, прошедшие государственную регистрацию в установленном порядке.
- 2) Разрешения на строительство, выданные в установленном порядке. Гражданами и юридическими лицами, обладающими правами на сформированные земельные участки, предоставленные для строительства, самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования, выбирается любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов.

Граждане и юридические лица, обладающие правами на земельные участки, не сформированные для строительства, в том числе лица, вступившие в права на земельные участки до введения в действие настоящих правил, для реализации прав на производство допустимых изменений недвижимости обязаны в соответствии с настоящими правилами, оформить документы о разрешенном использовании земельных участков, получить технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, оформить разрешения на строительство.

Граждане и юридические лица, обладающие правами собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления на существующие здания, строения, сооружения для реализации прав на производство допустимых изменений недвижимости обязаны в установленном порядке приобрести и зарегистрировать права на земельные участки, на которых расположены существующие здания, строения, сооружения, правами на которые они обладают, оформить документы о разрешенном использовании земельных участков, получить технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, оформить разрешения на строительство.

Статья 15. Виды допустимых изменений недвижимости

Допустимыми изменениями недвижимости являются изменения, осуществляемые применительно к видам и параметрам использования земельных участков, иных объектов недвижимости в пределах установленных правилами градостроительных регламентов.

Производство допустимых изменений недвижимости может осуществляться посредством нового строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, капитального ремонта, сноса зданий, строений, сооружений, благоустройства земельных участков, проведения иной хозяйственной деятельности.

Допустимые изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- 1) Не требуется разрешения на строительство;
- 2) Требуется разрешение на строительство.

Порядок отнесения объектов недвижимости к тем, для изменения которых не требуется оформление разрешения на строительство, определяется в соответствии с действующим законодательством.

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

Статья 16. Планировочное разделение территории на отдельные земельные участки

Планировочное разделение территории – разделение территории земельного участка, в результате которого выделяются новые земельные участки, может осуществляться только в соответствии с градостроительной документацией, разработанной и утвержденной в установленном порядке.

«Мелкое планировочное разделение» территории, в результате которого выделяются не более пяти новых земельных участков и не требуется прокладка дополнительных улиц и дорог, может осуществляться по решению КЭПК при участии уполномоченной архитектурной организации.

«Крупное планировочное разделение» территории, в результате которого выделяются более пяти новых земельных участков и/или возникает необходимость прокладки новой улицы, дороги, утверждается МО «Бугровское сельское поселение». Документы, удостоверяющие право на землю, выданные с нарушением порядка, установленного статьей 16, являются недействительными.

Статья 17. Параметры проектирования при планировочном разделении территории на отдельные земельные участки

Параметры проектирования при планировочном разделении территории на отдельные земельные участки приведены в статье 10 настоящих правил.

В случае, когда соответствие параметрам невозможно или нецелесообразно, Управление архитектуры и градостроительства Всеволожского района утверждает проект застройки территории, предназначенной для разделения, с учетом возможности и целесообразности соблюдения подобных параметров.

Статья 18. Требования к выделяемому индивидуальному земельному участку

Фронтальная линия каждого индивидуального земельного участка должна выходить на улицу. К каждому индивидуальному земельному участку должен быть обеспечен проезд. Коэффициент отношения глубины к ширине не должен превышать 3:1 и не должен быть меньше 1:1.

ГЛАВА 4. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ РЕГУЛИРОВАНИЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**Статья 19. Глава администрации МО «Бугровское сельское поселение»**

Глава администрации МО «Бугровское сельское поселение» осуществляет общее руководство процессом регулирования планировки и застройки территории Бугровского поселения, в том числе:

- Согласовывает и утверждает предложения по преобразованию «недвижимости», являющейся частной собственностью;
- Контролирует использование земель на территории муниципального образования;
- Занимается вопросами жилищного и социально-культурного строительства;
- Организует развитие и содержание муниципальных систем инженерного оборудования и транспорта;
- Решает вопросы благоустройства и озеленения территории города;
- Решает иные вопросы в рамках своих полномочий.

Статья 20. Комиссия по подготовке проекта, правил землепользования и застройки МО «Бугровское сельское поселение»

Состав и порядок действия Комиссии по подготовке проекта (далее Комиссия) определяются постановлением администрации МО «Бугровское сельское поселение».

Статья 21. Начальник Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района

Начальник управления и иные уполномоченные им лица отвечает за исполнение и применение настоящих правил, обеспечивает их соблюдение.

Начальник управления:

- 1) Утверждает и согласовывает документы, предоставляемые заявителем в соответствии с настоящими правилами;
- 2) Выполняет решения комиссии по планированию и зонированию по жалобам заявителей;
- 3) Имеет право заходить на земельный участок или территорию здания или строения с целью контроля или обеспечения соблюдения настоящих правил;
- 4) Анулирует разрешение на застройку, выданное в нарушение настоящих правил или противоречащее правилам;
- 5) Выдает разрешение на временное использование земельного участка, включая размещение временного строения.

Начальник управления обеспечивает хранение следующих материалов:

- 1) Заявлений на получение разрешения на застройку;
- 2) Заявлений на получение разрешения на отклонение от установленных настоящими правилами требований;
- 3) Изменения зонирования территории;
- 4) Утвержденных планов планировочного разделения территории;
- 5) Предписаний о соблюдении настоящих правил и прекращения застройки;
- 6) Иных документов, предусмотренных настоящими правилами.

Статья 22. Начальник территориального отдела Управления Роснедвижимости по Ленинградской области

Начальник территориального отдела по Всеволожскому району Управления Роснедвижимости (уполномоченное им лицо):

- Участвует в подготовке земельных участков для передачи их под застройку;
- Ведет контроль за проведением работ по межеванию земель;
- Представляет рекомендации для комиссии по вопросам специальных согласований и изменений правил;
- Осуществляет контроль за использованием земельных участков.

Статья 23. Обязанности застройщиков, собственников, владельцев, арендаторов и пользователей земельными участками

Согласно Гражданскому кодексу РФ землепользователю:

Разрешается осуществлять строительство на участке только при условии соблюдения государственных градостроительных и строительных норм и правил, требований о назначении участка, экологических требований, по утвержденной проектной документации (статья 263 п. 1);

Застройщик, собственник, владелец, арендатор и пользователь земельного участка обязан:

- а) предоставлять возможность беспрепятственно входить на принадлежащий ему участок земли или в здание либо в строение начальнику Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района, председателю правления КЭПК (уполномоченному им лицу) с целью исполнения настоящих правил;
- б) получать после выдачи разрешения на застройку территории письменное согласование начальника Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района на проведение любых работ, предполагающих отклонение от утвержденных документов;
- в) получать любое другое разрешение, требуемое в связи с предполагаемыми работами;
- г) получать требуемый акт о соответствии требованиям настоящих правил до начала использования здания, строения или территории.

Согласно Земельному кодексу РФ землепользователь обязан:

- Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и категорией земли, разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- Сохранять межевые и геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- Своевременно производить платежи за землю;
- Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительного регламента, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв;
- Вести любое строительство, руководствуясь действующими строительными нормативами и правилами, по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными организациями;
- Землепользователь несет административную и уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства (статья 74).

ГЛАВА 5. ПОРЯДОК ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЙ НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ЗАСТРОЙКИ**Статья 24. Заявка на осуществление застройки**

Предоставление земельных участков под застройку осуществляется в соответствии с законами Российской Федерации, Ленинградской области, правовыми актами МО «Всеволожский район», МО «Бугровское сельское поселение» и настоящими правилами.

Ни одно лицо не имеет право осуществлять застройку территории комплекса без предварительной подачи заявления на осуществление застройки и получения на это соответствующего разрешения.

Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществлять застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

Заявление гражданина или юридического лица на получение разрешения на застройку территории подается на имя главы администрации МО «Всеволожский район» согласованный с администрацией МО «Бугровское сельское поселение» по форме, установленной органом архитектуры и градостроительства. Заявитель обязан предоставить всю необходимую информацию согласно Градостроительному Кодексу РФ, с целью выявления соответствия заявления настоящим Правилам, строительным нормативам и другим нормативным актам.

Заявитель предоставляет также документы, удостоверяющие его права на земельный участок.

После принятия заявления орган архитектуры и градостроительства осуществляет проверку документации на соответствие настоящим Правилам, иным нормативным правовым актам в части влияния на окружающую

среду и соблюдения санитарно-эпидемиологических требований, а также определяются – технические условия на возможность подключения к действующим инженерным сетям коммуникация.

По результатам проверки составляется акт, который подтверждает соответствие предоставленной Заявителем документации настоящим Правилам, а также иным соответствующим нормам и параметрам.

Проверка, составление и выдача утвержденного акта заявителю осуществляется в течение одного месяца со дня подачи заявления. В случае если заявленное использование территории, участка соответствует настоящим правилам, действующим строительным нормативам и другим правовым актам, разрешение на застройку территории, на основании составленного акта, выдается заявителю. В случае принятия положительного решения заявитель имеет право использовать данный земельный участок в соответствии с теми видами деятельности, которые разрешены в данном зональном районе без дополнительного рассмотрения. Решение о предоставлении разрешения на строительство может содержать пункт относительно корректировки представленной проектной документации. В тех случаях, когда, в соответствии с настоящими правилами, для застройки требуется получение специального разрешения или изменение зонирования территории и т.д., рассмотрение заявления осуществляется Комиссией, которая принимает окончательное решение – в соответствии с порядком, установленным в статье 28 настоящих Правил.

Заявитель может быть отказано в выдаче разрешения на строительство в случаях:

- Несоответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка.
- Несоответствия проектной документации строительным нормам и правилам.

Отказ в выдаче разрешения направляется заявителю в письменной форме с мотивированными объяснениями причин отказа.

При повторном обращении заявителя, орган архитектуры и градостроительства рассматривает вопрос о возможности выдачи разрешения в срок не более 10 дней с момента предоставления необходимых документов и материалов. Отказ в предоставлении разрешения на строительство может быть обжалован заинтересованными лицами в суде. Разрешение на строительство и утвержденная проектная документация подлежат регистрации органами местного самоуправления. Срок действия разрешения на застройку территории устанавливается исходя из периода времени, необходимого для строительства объекта, но не более трех лет или в течение дополнительного периода действия разрешения, предоставленного главным архитектором города (но не более 1 года). По истечении срока действия заказчик (застройщик) обязан продлить его в установленном порядке. При передаче права на строительство объекта другому лицу заказчик обязан в 7-дневный срок подать заявление (в произвольной форме) в уполномоченные органы о перерегистрации разрешения на застройку.

Статья 25. Отступления от Правил землепользования и застройки

Разрешения на отступления от установленных правил землепользования и застройки должно быть оформлено в соответствии с настоящими правилами землепользования и застройки. Разрешение на отступления от установленных правил позволяет осуществлять застройку, которая в той или иной степени не отвечает требованиям установленным регламентам. Заявление на разрешение на отступления от правил подается на имя главы администрации МО «Бугровское сельское поселение» или непосредственно в Комиссию.

Разрешение на отступление от правил землепользования и застройки выдается только при наличии информации, которая подтверждает, что данные отступления необходимы для практического осуществления застройки земли, не создают ущерб от застройки для здоровья, безопасности, удобства и общего благосостояния лиц, живущих или работающих поблизости, и не оказывают отрицательного воздействия на существующую и потенциальную застройку близлежащего района. Разрешение на отступления от правил не может узаконить вид землепользования, который запрещен или требует получения специального разрешения в данном зональном районе. Разрешение на отступление от правил теряет силу, если строительство не начинается в течении трех лет после его выдачи.

Статья 26. Специальное разрешение на землепользование и застройку

Специальное разрешение на землепользование и застройку требуется для строительства тех объектов, которые внесены в специальный перечень в данном зональном районе.

Для получения специального разрешения владельцы недвижимости направляют письменную заявку в орган архитектуры и градостроительства или в Комиссию.

Заявка должна содержать:

- Запрос о предоставлении специального разрешения на землепользование и застройку;
- Схему застройки участка с указанием мест расположения существующих и планируемых построек и их характеристик, открытых пространств, мест парковки автомобилей;
- Общую информацию об объемах потребляемых объектом ресурсов;
- Об уровне воздействия на окружающую среду и т.п.

Специальное разрешение выдается Комиссией в соответствии с порядком, установленным в статье 28 настоящих Правил.

Специальное разрешение выдается только при условии наличия информации, подтверждающей, что осуществление строительства объекта не будет оказывать ущерб/здоровью населения, безопасности или общему благополучию лиц, живущих или работающих вблизи данного объекта, и не будет негативно, влиять на существующие и будущие постройки, расположенные поблизости.

Это, в частности, касается:

- а) размера и формы строительной площадки, а также размера, формы и расположения предполагаемых к строительству зданий;
- б) возможности доступа людей и техники, воздействия – на движение транспорта, и соответствия мест стоянки автотранспорта и погрузо-разгрузочных площадок;
- в) пыле- и шумозащитных устройств, а также устройств, предотвращающих выбросы раздражающих и ядовитых веществ;
- г) озеленения, сооружения заграждений, открытых пространств, освещения, вывесок.

Специальное разрешение на землепользование и застройку теряет силу, если строительство не начинается в течение трех лет после его выдачи.

Статья 27. Порядок выдачи специальных разрешений на землепользование и застройку, включая условно разрешенные виды ис-

Официально

пользования земельного участка и разрешений на отступление от правил землепользования и застройки

После получения заявления на строительство объекта, требующего разрешения на отступление от правил застройки или заявления на землепользование или застройку, требующих специального разрешения, включая условно разрешенные виды использования земельного участка, орган архитектуры и градостроительства:

- В случае комплектности документации регистрирует заявку.
- Проводит проверку в течение месяца со дня регистрации поданного заявления на соответствие проекта застройки настоящим правилам, действующим строительным нормативам и другим нормативным актам.
- Составляет по результатам проверки акт, который утверждается начальником Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района.

Начальник Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района направляет акт с копией заявления в Комиссию. Комиссия организывает общественные слушания. Она уведомляет через средства массовой информации о дате проведения общественных слушаний.

Уведомление должно содержать:

- Указание места расположения участка;
- Описание предполагаемой застройки;
- Копию акта, составленного по результатам проверки;
- Информацию о месте и времени проведения общественных слушаний.

Общественные слушания проводятся в соответствии с законодательством РФ.

Решения принимаются и оформляются в установленном порядке не позднее 1 месяца с момента проведения общественных слушаний.

Статья 28. Порядок изменения зонирования территории

Под изменением зонирования территории понимается изменение схемы зонирования, в соответствии с которой один или более земельных участков размещаются в другом зональном районе или изменение параметров землепользования и застройки, действующих в данном зональном районе, с целью осуществления предполагаемого проекта строительства.

Основаниями для внесения изменений в «Правила землепользования и застройки территории земельного участка» являются дополнения и изменения законов, других нормативных правовых актов:

- Российской Федерации;
- Субъектов Российской Федерации – Ленинградской области;
- Органов местного самоуправления Всеволожского района.

Настоящие правила могут быть изменены по иным законным основаниям. Изменение зонирования территории может быть осуществлено по обоснованному ходатайству граждан. Решение об изменении зонирования территории земельного участка принимается МО «Бугровское сельское поселение». Если основанием для изменения характеристик и границ зональных районов, выделенных на схеме зонирования, является постановление местного органа самоуправления об изменении настоящих правил в связи с планируемыми действиями по развитию территории, то в постановлении указываются сроки и местоположение планируемых изменений, а также порядок обращений в Комиссию лиц, чьи интересы затрагиваются. Постановление публикуется в печати в течение одного месяца с момента его принятия. Если основанием для рассмотрения вопроса об изменении зонирования территории или параметров землепользования и застройки является ходатайство владельцев недвижимости, то оно должно содержать мотивированные обоснования возможности эффективного использования недвижимости в рамках установленных ограничений или существенного снижения стоимости недвижимости, либо невозможности осуществления; общественных интересов, или ущерба этим интересам.

Изменение зонирования территории может быть осуществлено при выполнении следующих условий:

- 1) Заявитель заключает с администрацией муниципального образования соглашение, обеспечивающее строительство улиц, системы канализации, водостоков, водопроводных магистралей, тротуаров, уличного освещения, озеленения или предоставление других общественных услуг за счет заявителя либо на основе долевого участия;
- 2) Заявитель предоставляет муниципальному образованию, необходимую для трассировки улиц, размещения парков, рекреационных объектов или детских площадок, оказания общественных услуг на застраиваемой территории, либо передает городу на данные цели соответствующие средства;
- 3) Заявитель заключает соглашение об изменении зонирования территории, касающееся вопросов:
 - Использования предполагаемого земельного участка;
 - Сроков строительства;
 - Места расположения и проектирования зданий и строений;
 - Организации транспортного движения и предоставления мест стоянки автотранспорта;
 - Обустройства ландшафта, озеленения и предоставления открытых пространств.

Органы городского самоуправления не вправе выдвигать дополнительные условия, не предусмотренные положениями статьи 28 настоящих Правил.

Подача и рассмотрение заявки на изменение зонирования территории осуществляется в порядке, установленном для подачи и рассмотрения заявления на получение специального разрешения на застройку, изложенных в статье 27 настоящих Правил.

Начальником управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района, на основании поданного заявления, в течение двух месяцев со дня его подачи осуществляется проверка соответствия проекта застройки настоящим Правилам, действующим нормативам и другим нормативным актам. По результатам проверки составляется отчет, включающий рекомендации и их обоснования, который направляется в Комиссию вместе с копией заявления.

После получения отчета, комиссия по планированию и зонированию назначает дату общественных слушаний и уведомляет об этом заявителя и общественность.

Уведомление о проведении общественных слушаний и их проведение осуществляется в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

Решение Комиссии оформляются в виде рекомендаций. На основании рекомендаций Комиссии в установленном порядке принимаются соответствующие решения.

Принятые решения могут быть оспорены в судебном порядке.

Статья 29. Порядок принятия решения о планировочном разделении территории

Решение о планировочном разделении части территории комплекса,

в результате которого выделяются новые земельные участки, принимается главой администрации МО «Бугровское сельское поселение».

Порядок принятия решения следующий:

После получения заявления на строительство, которое связано с крупным разделением территорий нового строительного освоения или перерасделом застроенной территории на структурные планировочные единицы с трассировкой улиц и проездов – кварталы, микрорайоны и делением их на отдельные земельные участки, начальник Управления архитектуры и градостроительству Всеволожского района проводит проверку соответствия проекта застройки настоящим. Правилам, действующим строительным нормативам и другим нормативным актам. По результатам проверки составляется отчет, который включает рекомендации и их обоснования. Отчет с копией заявления направляется главе администрации МО «Бугровское сельское поселение» для принятия решения.

Если планировочное разделение части территории требует принятия решения об изменении схемы зонирования, то оно принимается в соответствии со статьей 28 настоящих Правил. Органы самоуправления не вправе выдвигать дополнительные условия утверждения проекта застройки, не предусмотренные настоящими Правилами.

Статья 30. Планировочная реорганизация территории

Планировочная реорганизация территории – регулирование застройки земельных участков в тех случаях, когда ее эффективность осложнена существованием более одного владельца или пользователя данной территории.

- Планировочная реорганизация территории включает:
 - Объединение всех прав на землю указанной территории;
 - Разделение территории на земельные участки, в том числе выделенные земли под дороги;
 - Подтверждение специальными документами о выделении земельных долей владельцам и пользователям;
 - Распределение затрат на осуществление застройки.

Заявление на рассмотрение схемы планировочной реорганизации территории может быть подано любым лицом, имеющим право на часть рассматриваемой территории. Рассмотрение схемы планировочной реорганизации территории может быть осуществлено по инициативе администрации МО «Бугровское сельское поселение».

Заявление на рассмотрение схемы планировочной реорганизации территории подается на имя начальника Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района и должно содержать:

- План и описание схемы планировочной реорганизации территории;
- Данные, свидетельствующие о поддержке указанной схемы большинством лиц, чьи земли она затрагивает.

После рассмотрения представленных материалов, начальник Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района составляет отчет, который включает выводы и рекомендации по предложенной схеме планировочной реорганизации территории и направляет его вместе с заявлением на рассмотрение главе администрации МО «Бугровское сельское поселение», который и принимает окончательное решение.

Если заявитель согласен с решением главы администрации МО «Бугровское сельское поселение», то он готовит план территории с указанием земельных участков и дорог, а также проект соглашения между всеми лицами, обладающими правами на территорию.

Статья 31. Соглашение о планировочной реорганизации территории

В соглашении о планировочной реорганизации территории должно быть оговорено: представление земельных долей участниками соглашения на основании плана;

- Распределение затрат между всеми участниками соглашения;
- Оценка, в соответствии с которой осуществляется выплата компенсации лицам, вынужденным изменять место расположения зданий или лицам, чьи участки изымаются, распределение данных затрат между другими участниками соглашения. В случае необходимости в соглашении может быть предусмотрено возмещение части затрат.
- Соглашение может считаться действительным, если оно заключено от лица главы администрации МО «Бугровское поселение», управляющим органом конкретного жилого образования и не менее 75% (3/4) владельцев, арендаторов и иных пользователей, занимающих не менее 75% (3/4) территории, которая подлежит планировочной реорганизации.
- Затраты на рассмотрение схемы планировочной реорганизации территории возлагаются на заявителя, кроме случаев, когда реорганизация осуществляется по инициативе органов местного самоуправления.

Статья 32. Последствия заключения соглашения о планировочной реорганизации территории

Заключенное соглашение обязательно для всех лиц, чьи земельные участки оно затрагивает, независимо от того, подписали ли они данное соглашение, или нет.

Документы, удостоверяющие право собственности, пожизненно наследуемого владения, аренды или пользования данных лиц на их земельные участки, должны быть аннулированы и заменены документами, соответствующими распределению земельных участков на основании заключенного соглашения.

Статья 33. Выплата компенсаций лицам, не участвовавшим в подписании соглашения о планировочной реорганизации территории

Лицам, не участвовавшим в подписании соглашения о планировочной реорганизации территории, выплачивается компенсация в размере, предусмотренном данным соглашением.

Расходы местного бюджета по выплатам компенсаций могут быть возмещены за счет средств лиц, обязанных оплачивать затраты или выплачивать компенсацию в соответствии с заключенным соглашением.

Лица, не участвовавшие в подписании соглашения, не согласные с его условиями о порядке и размере компенсаций, вправе в течение 30 дней со дня оповещения о вступлении соглашения в силу обратиться в суд с требованием о выплате справедливой и достаточной компенсации.

ГЛАВА 6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОБЛЮДЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ**Статья 34. Предписание о соблюдении настоящих Правил**

В тех случаях, когда административные органы устанавливает, что застройка осуществляется самовольно или с нарушением установленных Правил, они направляют владельцу или пользователю земельным участком письменное предписание с требованием устранить нарушение в срок не позднее 60 дней после вручения предписания.

В предписании должно быть указано:

- а) сведения застройке;
- б) характер нарушения Правил;
- в) лицо, которому оно адресовано;

г) время, с которого данное предписание вступает в силу;

д) меры, необходимые для устранения нарушений и время, в течение которого они должны быть приняты;

е) право уполномоченных лиц заходить на данную территорию и принимать меры, указанные в предписании;

ж) меры ответственности, которые могут быть применены к лицу в случае, если указанные нарушения не будут устранены в срок;

з) право лица, которому адресован предписание, обжаловать его в установленном порядке.

Статья 35. Порядок пересмотра предписания

В течение 15 дней со дня вручения предписания о соблюдении настоящих Правил, лицо, которому оно было вручено, имеет право подать письменное заявление о пересмотре предписания (за исключением тех случаев, когда данное лицо уже использовало свое право на подачу жалобы).

Подача заявления не освобождает лицо от выполнения, полученного предписания.

В течение 30 дней со дня получения заявления о пересмотре предписания уполномоченные органы подтверждают, изменяют или отменяют вынесенное предписание. При рассмотрении заявления о пересмотре предписания обязательно учитываются следующие обстоятельства:

- а) характер и масштаб самовольной и неправомерной застройки;
- б) ущерб, нанесенный окружающей среде и архитектурному облику территории, а также степень неудобств, причиняемых прилегающим объектам;
- в) риск возможности причинения вреда здоровью и безопасности пользователей данного объекта недвижимости, а также прилегающих территорий или зданий;
- г) продолжительность самовольной или неправомерной застройки;
- д) предполагаемые расходы, связанные с выполнением требований предписания, а также возможность лица, которому оно было вручено, нести подобные расходы;
- е) степень полезности самовольной или неправомерной застройки;
- ж) возможные альтернативные меры, которые могли быть применены с целью устранения нарушения или приведения данной самовольной или неправомерной застройки в надлежащее состояние;
- з) иные, заслуживающие внимания обстоятельства.

Лицо, подавшее заявление уведомляется о принятом решении в письменном виде, а также информируется о его праве обжаловать данное решение.

Статья 36. Меры по выполнению требований предписания

В случае отказа от принятия мер, требуемых в соответствии с предписанием, или невыполнения этих требований лицом, которому оно было вручено, уполномоченные лица имеют право на посещение территории и принятие мер, направленных на выполнение данного предписания с возмещением затрат за счет виновного лица.

В тех случаях, когда лицо, которому было вручено предписание, обжалует врученное предписание, уполномоченные лица не могут использовать свои полномочия до тех пор, пока не будет принято решение по данному предписанию.

Статья 37. Предписание о необходимости получения разрешения на застройку или о прекращении строительных работ

В тех случаях, когда Начальник управления архитектуры района устанавливает, что застройка осуществляется без соответствующего разрешения, он вручает застройщику письменное предписание с указанием на необходимость подачи заявления на получение разрешения на застройку.

В тех случаях, когда осуществляется строительство является самовольным, начальник Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района может вручить застройщику предписание о полном прекращении строительных работ (или соответствующего вида работ).

В предписании о прекращении работ должны содержаться сведения о праве лица на обжалование данного предписания.

Обжалование предписаний осуществляется в порядке, установленном статьей 36 настоящих Правил.

Статья 38. Мораторий на разбирательство дел о соответствии застройки настоящим Правилам

Глава администрации МО «Бугровское сельское поселение» может объявить мораторий на разбирательство дел о соответствии застройки настоящим Правилам и принудительное исполнение вынесенных предписаний.

Мораторий может распространяться на всю или часть территории комплекса либо касаться конкретных видов застройки, в том числе неправомерных.

Мораторий не может быть объявлен в тех случаях, когда имеется намерение осуществить или рассмотреть программу мер по улучшению параметров застройки на данной территории или внести соответствующие изменения в параметры застройки и землепользования.

После объявления моратория запрещается начинать любые разбирательства по приведению застройки в соответствие с Правилами. Разбирательства, которые были начаты к этому моменту, должны быть приостановлены.

Статья 39. Обжалование решений начальника Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района

Лицо не согласное с решением начальника Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района или уполномоченного им лица, принятым согласно настоящим Правилам, может в течение 15 дней с момента вынесения решения, подать жалобу в вышестоящий орган власти.

По получении жалобы в 30-дневный срок должно быть принято и выслано лицу принимает решение и высылает его лицу, подавшему жалобу, а также начальнику Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района.

Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих Правил

В соответствии с настоящими Правилами ответственность наступает за следующие виды правонарушений:

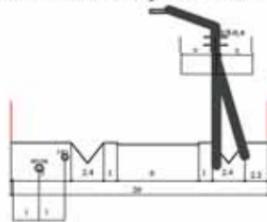
- а) непринятие мер по исполнению предписания о соблюдении Правил;
- б) уничтожение или искажение предписаний, помещенных на данный объект недвижимости, а равно совершение действий, ведущих к невозможности их прочтения;
- в) планировочное разделение территории на отдельные земельные участки или заключение соглашения о таком разделении, совершенные в нарушение настоящих Правил;
- г) осуществление застройки без получения разрешения, требуемого для ее проведения;
- д) неисполнение предписания о прекращении застройки.

ГЛАВА 7. ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ

Официально

**СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ РАЙОН, МО
«БУГРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ», ЗЕМЛИ ЗАО «БУГРЫ», ВОСТОЧНАЯ
ЧАСТЬ ДЕР. ЭНКОЛОВО**

Приложение 1 к решению Совета Депутатов МО
"Бугровское сельское поселение" Всеволожского района
Ленинградской области от 20.06.2012 г. №35



					Правила землепользования и застройки территории по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Бугровское сельское поселение», земли ЗАО «Бугры», восточная часть дер. Энколово			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук. авторской		Сорокин	К.Ю.		2012	Правила землепользования застройки	ПП	
Архитектор		Греховодов	В.		2012			
Схема территориального зонирования М1:2000						"НПЦ " Северо-Запад Проект"		

Официально

**СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ТЕРРИТОРИИ
ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ РАЙОН, МО
«БУГРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ», ЗЕМЛИ ЗАО «БУГРЫ», ВОСТОЧНАЯ
ЧАСТЬ ДЕР. ЭНКОЛОВО**

Приложение 1 к решению Совета Депутатов МО
"Бугровское сельское поселение" Всеволожского района
Ленинградской области от 20.06.2012 г. №35



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - граница проектирования
- границы зон

ГРАНИЦЫ ЗОН ОСОБЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ

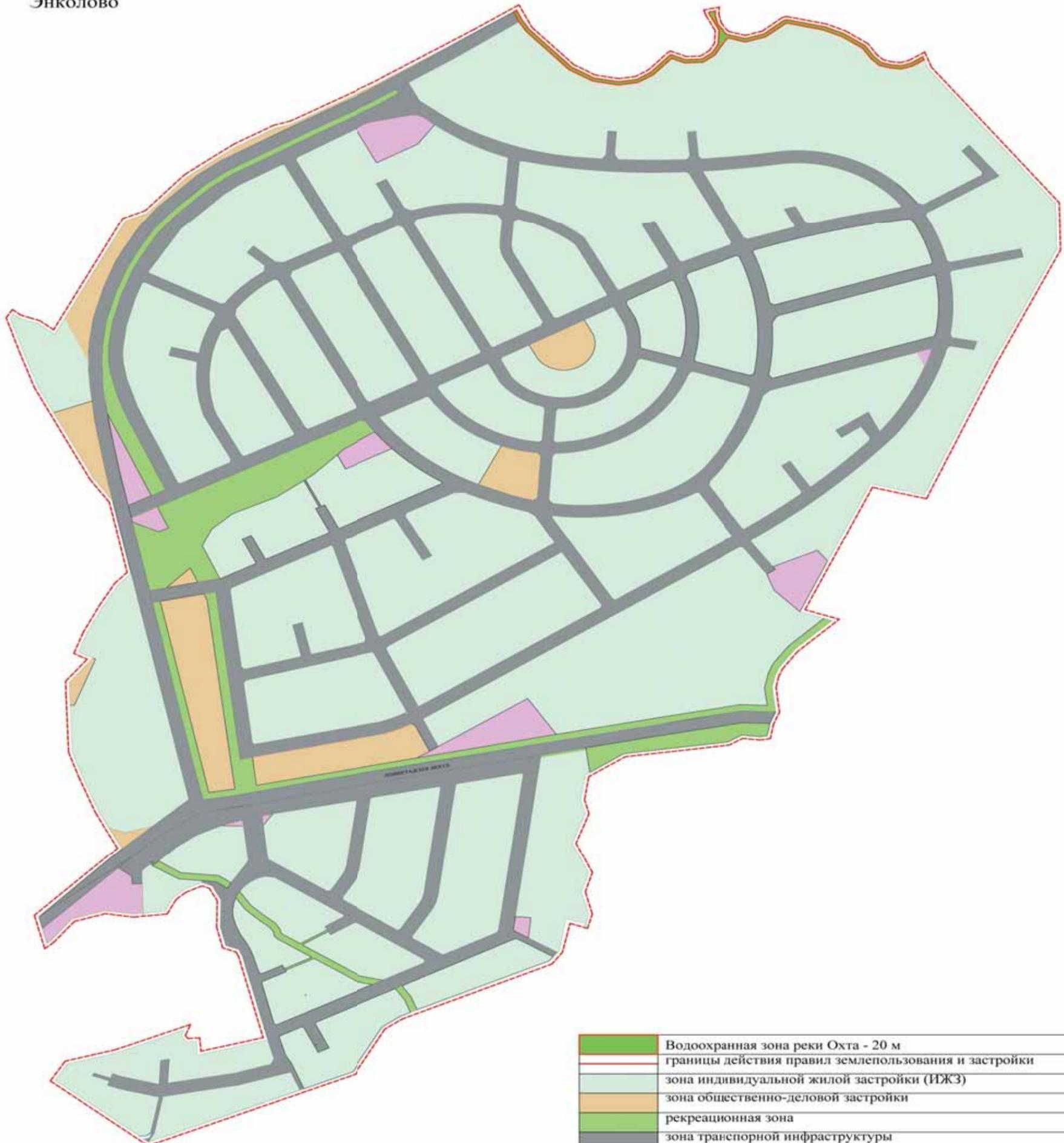
- ▬▬ Водоохранная зона 20 м, в пределах 50 м водоохранной зоны р. Охта
- ▬▬ Охранная зона 20 м ВЛ-10 кВ

						Правила землепользования и застройки территории по адресу : Ленинградская область, Всеволожский район , МО «Бугровское сельское поселение», земли ЗАО «Бугры», восточная часть дер. Энколово		
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук. мастером		Сорокин К.Ю.			2011	ПЗ	3	3
Архитектор		Григорьев В.			2011			
						Правила землепользования застройки		
						Схема границ зон с особым использованием территории М1:2000		
						"НПЦ " Северо-Запад Проект"		

Официально

Правила землепользования и застройки территории по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Бугровское сельское поселение», земли ЗАО «Бугры», восточная часть дер. Энколово

Приложение 1 к решению Совета Депутатов МО "Бугровское сельское поселение" Всеволожского района Ленинградской области от 20.06.2012 г. №35



	Водоохранная зона реки Охта - 20 м
	границы действия правил землепользования и застройки
	зона индивидуальной жилой застройки (ИЖЗ)
	зона общественно-деловой застройки
	рекреационная зона
	зона транспортной инфраструктуры
	зона размещения инженерной инфраструктуры

Правила землепользования и застройки территории по адресу : Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Бугровское сельское поселение», земли ЗАО «Бугры», восточная часть дер. Энколово					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Руч. мастерской		Сорокин К.Ю.			2012
Архитектор		Гриховолов В.			2012
Правила землепользования и застройки территории					
Схема градостроительного зонирования территории М1:2000					
			Стадия	Лист	Листов
			ИЗЗ	1	3
"НПЦ" Северо-Запад Проект"					