

# В БУГРОВСКИЙ Вестник



Приложение к газете «ВСЕВОЛОЖСКИЕ ВЕСТИ»

№ 21, октябрь 2013 года

Информационный вестник сельского поселения

Официально

## РЕШЕНИЕ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БУГРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ № 53 от 16.10.2013 г., п. Бугры

Об утверждении правил землепользования и застройки МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, применительно к северо-восточной части дер. Мистолово

На основании требований градостроительного Кодекса РФ, Земельного Кодекса РФ, Устава МО «Бугровское сельское поселение», совет депутатов принял **РЕШЕНИЕ:**

1. Утвердить правила землепользования и застройки МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, применительно к северо-восточной части дер. Мистолово (приложение № 1).

2. Опубликовать информацию в средствах массовой информации.

3. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию по муниципальной собственности и земельным отношениям.

**Г.И. ШОРОХОВ, глава муниципального образования**

Приложение утверждено Решением совета депутатов № 53 от 16.10.2013 г.

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО «БУГРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К СЕВЕРО-ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ ДЕР. МИСТОЛОВО Бугры-2013

### ЧАСТЬ I

Порядок применения Правил землепользования и застройки на территории МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области применительно к северо-восточной части дер. Мистолово

#### Введение

Правила землепользования и застройки (далее по тексту – Правила) МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области применительно к северо-восточной части дер. Мистолово (далее по тексту – Бугровского сельского поселения применительно к северо-восточной части дер. Мистолово) – документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Совета депутатов МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Правила землепользования и застройки МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области применительно к северо-восточной части дер. Мистолово устанавливают порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, градостроительные регламенты территориальных зон, границы территориальных зон и ограничения ведения градостроительной деятельности.

Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативно-правовыми актами Ленинградской области, уставом муниципального образования Бугровское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Правила разработаны применительно к территориям северо-восточной части дер. Мистолово Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области в пределах земельных участков с кад. №№ 47:07:0713002:1107, 47:07:0713002:1105, 47:07:0713002:1106, 47:07:0713002:1129, 47:07:0713002:272, с учетом современного землепользования и тенденций социально-экономического и градостроительного развития территории.

Настоящие Правила состоят из трех частей:

Часть I – «Порядок применения Правил землепользования и застройки на территории МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области применительно к северо-восточной части дер. Мистолово и внесения в них изменений»;

Часть II – «Карты градостроительного зонирования МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области применительно к северо-восточной части дер. Мистолово»

Часть III – «Градостроительные регламенты»

#### ГЛАВА I. Общие положения

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

1. В настоящих Правилах приведенные понятия применяются в следующих значениях:

**Акт о выборе земельного участка** – документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб;

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

**Вспомогательные виды разрешенного использования** – виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

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

**Временные здания и сооружения** – не являющиеся объектами капитального строительства, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка;

**Временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

**Высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

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

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Градостроительный регламент обязателен для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки;

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**Движимое имущество** – сооружения, прочно не связанные с землей, перемещение которых возможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению;

**Документация по планировке территории** – документация, подготовка которой осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

**Документы о правах на земельные участки** – документы, удостоверяющие права на землю, оформленные и выданные в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.97. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

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

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

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

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

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

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

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

**Изменения недвижимости** – изменение вида (видов) и (или) параметров разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, а также изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем реконструкции, переоборудования, сноса, строительства нового объекта взамен ветхого, изменения функционального

назначения объекта, выделение самостоятельных объектов и объединение нескольких объектов и иных действий, производимых на основании разрешения на строительство;

**Карта градостроительного зонирования** – графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты;

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

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

**Маломобильные группы населения** – люди, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуги, необходимой информации или при ориентировании в пространстве;

**Межевание земельного участка** – мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности;

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

**Недвижимость** – земельные участки, участки недр, обремененные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

**Минимальные отступы от границ земельных участков** – указываются минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

**Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более, чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**Основные виды разрешенного использования** – основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается муниципальным правовым актом Бугровского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

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

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основании настоящих Правил и градостроительной документации в случаях когда это определяется государственными или общественными интересами;

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

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

**Санитарно-защитная зона** – зона, которая отделяет источник негативного воздействия на среду обитания человека от других территорий и служит для снижения вредного воздействия на человека и загрязнения окружающей среды;

**Собственник земельного участка** – лицо, обладающее правом собственности на земельный участок;

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

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

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

## Официально

**Технический регламент** – документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Условно разрешенные виды использования** – виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования объектов недвижимости с проведением публичных слушаний.

**Частный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между физическими или юридическими лицами, и подлежащее регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

2. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В целях исключения различной трактовки определений видов использования земельных участков и объектов капитального строительства настоящими Правилами установлены следующие определения некоторых видов использования:

**Временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения** – временные сооружения, используемые для торговли, как правило, продовольственными товарами, а также для предоставления мелких бытовых услуг населению – ремонт обуви, одежды и т.п.

**Гостевая автостоянка** – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка, имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твердое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно увязанными с ними. Вместимость гостевых автостоянок всегда определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Медицинские кабинеты – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом запрещается в зонах Ж-1, Ж-2, размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма.

**Многоквартирный жилой дом** – здание, предназначенное для постоянного проживания людей и состоящее из квартир числом не менее двух, имеющих выход на улицу через общедомовые коммуникации – лестницы, лифты, коридоры.

**Площадка для сбора мусора** – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должен быть обеспечен твёрдым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций либо озеленением высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов.

**Площадка для торговли «с колёс»** – специально выделенный участок территории, имеющий твёрдое покрытие и оборудованный для кратковременной стоянки автомобилей, с которых осуществляется торговля продовольственными товарами непосредственно либо через прилавок.

#### Статья 2. Цели введения Правил

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в целях обеспечения устойчивого развития территории Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области применительно к северо-восточной части дер. Мистолово на основе градостроительного зонирования путем установления территориальных зон и градостроительных регламентов.

2. Требования Правил направлены на достижение следующих целей:

- 1) создание условий для устойчивого развития территории Бугровского сельского поселения применительно к северо-восточной части дер. Мистолово, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создание условий для планировки территории Бугровского сельского поселения применительно к северо-восточной части дер. Мистолово;
- 3) регулирование использования земельных участков, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительные изменения на нормативно-правовой основе;
- 4) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами.

#### Статья 3. Правовой статус и сфера регламентации, осуществляемая Правилами

1. Правила имеют статус нормативного правового акта органа местного самоуправления, утверждаются решением совета депутатов МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района и действуют на территории Бугровского сельского поселения применительно к северо-восточной части дер. Мистолово;.

2. Настоящие Правила применяются наряду с утвержденной градостроительной документацией, документами территориального планирования, документацией по планировке территории, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами, в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды, а также иными муниципальными правовыми актами Бугровского сельского поселения и Всеволожского муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки.

3. Положения и требования, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при ее осуществлении.

Правила являются основанием для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц в отношении:

- 1) зонирования территории Бугровского сельского поселения применительно к северо-восточной части дер. Мистолово и установления градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим

лицам;

3) изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам;

4) подготовки органом местного самоуправления документации по планировке территории;

5) проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;

6) предоставления разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт;

7) приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

8) обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по вопросам внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

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

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических и должностных лиц.

Администрация Бугровского сельского поселения (далее по тексту – Администрация) обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил в средствах массовой информации;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в отделе по землеустройству администрации Бугровского сельского поселения (п. Бугры, ул. Шоссейная, д. 12), управлении архитектуры и градостроительства Всеволожского муниципального района (далее по тексту – Управление архитектуры и градостроительства), иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории Бугровского сельского поселения.

По письменным обращениям физических и юридических лиц Администрация предоставляет сведения градостроительных регламентов, характеризующие условия землепользования и застройки земельных участков, кварталов, микрорайонов и иных элементов планировочной структуры.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами.

#### Статья 5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- обращаются с заявлением о предоставлении земельного участка для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельного участка как объекта недвижимости;
- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их разрешенное использование, осуществляют строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.
- 2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи действия, а также иные действия могут регулироваться прочими муниципальными правовыми актами Бугровского сельского поселения и Всеволожского муниципального района, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:
  - установка, эксплуатация и снос движимого имущества на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду;
  - размещение средств наружной рекламы;
  - переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе выкуп земельных участков;
  - межевание земельных участков;
  - иные действия, связанные с подготовкой и реализацией землепользования и застройки.

#### Статья 6. Вступление в силу Правил и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правоотношениям

1. Настоящие Правила вступают в силу с момента их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Бугровского сельского поселения и размещаются на официальном сайте Бугровского сельского поселения в сети Интернет.

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

3. Администрация Бугровского сельского поселения после введения в действие настоящих Правил может принять решение о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- разработке документации по планировке территорий.

4. Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

5. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

6. Земельный участок или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования установленных для конкретной территориальной зоны;
- их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

7. Указанные земельные участки или объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

Федеральным законом может быть наложен запрет на использование несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, в случае если их дальнейшее использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

8. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти

действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

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

Строительство новых объектов может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

#### Статья 7. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную и административную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

#### ГЛАВА II. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

#### Статья 8. Органы местного самоуправления Бугровского сельского поселения, Всеволожского муниципального района и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1. Для обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории Бугровского сельского поселения формируется комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее по тексту – Комиссия), являющаяся постоянно действующим консультативным органом при Администрации.

Комиссия формируется на основании правового акта Администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, постановлением администрации МО «Бугровское сельское поселение» № 22 от 24.02.2010 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО «Бугровское сельское поселение» применительно к населенным пунктам, входящим в состав МО «Бугровское сельское поселение», о создании и порядке деятельности Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки МО «Бугровское сельское поселение», утвержденным распоряжением главы Администрации.

Функциями и задачами Комиссии являются:

- 1) организация последовательного формирования и совершенствования системы правового регулирования землепользования и застройки, обеспечение постоянного действия правил землепользования и застройки, в том числе посредством внесения в них изменений и дополнений;
- 2) координация деятельности по вопросам регулирования землепользования и застройки;
- 3) рассмотрение предложений о внесении изменений в действующие правила землепользования и застройки в связи с:
  - внесением изменений в генеральный план Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области;
  - изменением границ территориальных зон,
  - изменением градостроительных регламентов,
  - обращениями физических и юридических лиц о предоставлении земельных участков под строительство или изменении видов использования недвижимости, в случаях необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) осуществление в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки, согласно п. 3 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ, подготовки заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения, с указанием причин отклонения, и направление его главе Администрации;
- 5) проведение в установленном порядке публичных слушаний по вопросам, требующим внесения изменений в действующие Правила землепользования и застройки согласно статьям 39, 40 Градостроительного кодекса РФ: в случаях необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Председатель Комиссии по землепользованию и застройке назначается и освобождается от должности главой администрации Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее по тексту – Глава Администрации).

В состав Комиссии могут включаться сотрудники подразделений Администрации, деятельность которых связана с вопросами планирования, развития, обустройства территории и функционирования коммунального хозяйства, а также представители органов государственной власти, общественных объединений, иных организаций и физические лица.

Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствует не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. Решения Комиссии принимаются путем открытого голосования большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии.

2. Уполномоченным органом в области градостроительной деятельности на территории Бугровского сельского поселения является управление архитектуры и градостроительства администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее по тексту – Управление архитектуры и градостроительства), который осуществляет его деятельность в соответствии с соглашением № 29/01-11 от 10.02.2011 «О передаче части полномочий между Администрацией муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, а также уставом Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее по тексту – Устав).

3. Управление архитектуры и градостроительства является органом администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, осуществляющим полномочия органа местного самоуправления по вопросам владения, пользования и распоряжения объектами муниципальной собственности на территории Бугровского сельского поселения и действующим в соответствии с Уставом.

4. Совет депутатов Бугровского сельского поселения является представительным органом местного самоуправления Бугровского сельского поселения и имеет следующие полномочия в области градостроительной деятельности:

- a) утверждение документов территориального планирования;
- b) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- c) утверждение правил землепользования и застройки;
- g) установление порядка организации и проведения публичных слушаний по проекту генерального плана Бугровского сельского поселения, проекту правил землепользования и застройки, проектам документации по планировке территории и другим вопросам, отнесенным Градостроительным кодексом Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления и требующим проведения публичных слушаний;

Официально

д) осуществление иных полномочий, предусмотренных действующим законодательством.

5. Глава Администрации является высшим должностным лицом Бугровского сельского поселения и имеет следующие полномочия в области градостроительной деятельности:

1) принятие решений о подготовке проекта генерального плана Бугровского сельского поселения (или решения о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Бугровского сельского поселения);

2) утверждение плана реализации генерального плана Бугровского сельского поселения;

3) принятие решений о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

4) принятие решения, с учетом заключения о результатах публичных слушаний, о согласии с проектом генерального плана Бугровского сельского поселения и направлении его в совет депутатов Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области либо об отклонении проекта генерального плана Бугровского сельского поселения и направлении его на доработку;

5) направление на согласование проекта генерального плана в уполномоченные государственные органы в соответствии с действующим градостроительным законодательством;

6) принятие решения о подготовке правил землепользования и застройки МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области с установлением этапов градостроительного зонирования, порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки;

7) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

8) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

9) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

10) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;

11) согласование внесения на рассмотрение Управление архитектуры и градостроительства проектов, планов и программ развития МО «Бугровское сельское поселение»;

12) осуществление иных полномочий в соответствии с действующим законодательством.

6. Администрация является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления Бугровского сельского поселения и имеет следующие полномочия в области градостроительной деятельности:

1) обеспечение исполнения федерального, областного законодательства, муниципальных правовых актов Бугровского сельского поселения в области градостроительной деятельности;

2) осуществление в пределах своей компетенции ведения градостроительной политики на территории Бугровского сельского поселения;

3) разработка и внесение в совет депутатов Бугровского сельского поселения проектов нормативных правовых актов в области градостроительной деятельности;

4) разработка проектов муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности;

5) подготовка проекта генерального плана, проекта правил землепользования и застройки МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, проектов местных нормативов градостроительного проектирования;

6) осуществление иных полномочий, предусмотренных действующим законодательством.

7. Администрация МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области в соответствии с соглашением № 29/01-11 от 10.02.2011 «О передаче части полномочий между Администрацией муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области имеет следующие полномочия в области градостроительной деятельности:

1) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории населенных пунктов Бугровского сельского поселения;

2) рассмотрение и подготовка заключений по проектной документации объектов, на которые не требуется прохождение экспертизы на соответствие техническим регламентам;

3) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории Бугровского сельского поселения;

8. По вопросам реализации и применения настоящих Правил органы местного самоуправления:

1) по запросу Комиссии предоставляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) по запросу Комиссии предоставляют ей заключения по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

**Статья 9. Общие положения о предоставлении прав на земельные участки**

1. Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области, органов местного самоуправления Всеволожского муниципального района.

2. В соответствии с п. 10 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов.

**Статья 10. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным законодательством, гражданским законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области, органов местного самоуправления Всеволожского муниципального района.

2. Земельные участки на территории Бугровского сельского поселения могут быть изъятые, в том числе путем выкупа, для государственных и муници-

пальных нужд в целях застройки в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории, настоящими Правилами.

3. Государственными и муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- 1) выполнение международных обязательств Российской Федерации;
- 2) размещение следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
- объекты использования атомной энергии;
- объекты обороны и безопасности;
- объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
- объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;
- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги общего пользования;

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

4. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных и муниципальных нужд осуществляется после:

- 1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков или возмещения рыночной стоимости;
- 2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;
- 3) возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

5. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, его выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

6. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка должен не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником, землевладельцем, землепользователем такого уведомления допускается только с его согласия.

7. Решение государственного органа об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник, землевладелец, землепользователь земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Выкуп для государственных и муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника, землевладельца, землепользователя.

8. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка, подлежащего изъятию для государственных и муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

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.

9. Выкупная цена, сроки и другие условия выкупа земельного участка определяются соглашением с собственником, землевладельцем, землепользователем участка. Соглашение включает обязательство органа власти соответствующего уровня уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

10. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка (если не предоставлен земельный участок взамен изымаемого) и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику, землевладельцу, землепользователю изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

**Статья 11. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов**

1. Под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком.

В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными. В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными. Установление сервитутов (публичных или частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства или иного использования, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

2. Публичные сервитуты устанавливаются муниципальными правовыми актами Всеволожского муниципального района на основании градостроительной документации и в соответствии с настоящими Правилами, применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, если это определено государственными или общественными интересами, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Установление публичных сервитутов осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

Публичные сервитуты на территории Бугровского сельского поселения применительно к северо-восточной части дер. Мистолово могут устанавливаться для:

прохода или проезда через земельный участок; использования земельного

участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

проведения дренажных работ на земельном участке;

забора воды и водопоя;

временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:

строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;

прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;

применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;

эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки;

других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

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

6. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы действия публичных сервитутов обозначаются на кадастровых планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

7. 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.

**Статья 12. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства для муниципальных нужд, определения территории общего пользования, в том числе границ действия публичных сервитутов и размещения линейных объектов

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана, Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации по инициативе Управление архитектуры и градостроительства либо на основании предложений физических или юридических лиц по подготовке документации по планировке территории.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Предложения по подготовке документации по планировке территории направляются заявителем в Управление архитектуры и градостроительства.

4. Управление архитектуры и градостроительства:

- в срок не позднее тридцати дней со дня поступления рассматривает заявления и обращения заказчиков с учетом имеющейся и разрабатываемой градостроительной документации (Генерального плана, Правил) и обеспечивает подготовку схемы участка территории, в границах которой должна быть подготовлена документация по планировке территории;
- осуществляет подготовку проекта постановления главы администрации о принятии решения о подготовке документации по планировке территории, в котором отражаются сроки представления предложений физических или юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории, либо выдает заявителю мотивированное заключение об отсутствии необходимости подготовки документации по планировке территории;

5. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению ответственным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, либо органом исполнительной власти Ленинградской области, либо органом местного самоуправления Всеволожского муниципального района.

6. Управление архитектуры и градостроительства осуществляет проверку

## Официально

подготовленной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие Генеральному плану Бугровского сельского поселения, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, других требований, установленных частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. В процессе проверки документация по планировке территории подлечит согласованию с:

а) уполномоченными органами в области:

- градостроительной деятельности,
- природопользования и экологии,

– жилищно-коммунального хозяйства (в том числе согласование с организациями, в ведении которых находятся сети инженерно-технического обеспечения),

– транспорта, связи и электроэнергетики (в том числе согласование с организациями, в ведении которых находятся линии электропередачи и связи, а также дороги),

– имущественных и земельных отношений;

б) иными органами в зависимости от вида документации.

8. Управление архитектуры и градостроительства рассматривает, согласовывает или дает мотивированный отказ в согласовании документации по планировке территории в срок не более тридцати дней.

По результатам проверки Управление архитектуры и градостроительства принимает решение о направлении документации по планировке территории главе администрации на утверждение или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

9. Проекты планировки территории, проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном «Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области», утвержденном решением совета депутатов МО «Бугровское сельское поселение» № 13 от 20.02.2008 г.

10. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Бугровского сельского поселения, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Бугровского сельского поселения в сети Интернет.

**Статья 14. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**ГЛАВА III. Порядок применения Правил и внесения в них изменений**

**Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования должно содержать следующую информацию:

- фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона – в случае подачи заявления физическим лицом;
- наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса – в случае подачи заявления юридическим лицом;
- данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования;

– подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, проводимых в соответствии с главой V настоящих Правил, Уставом Бугровского сельского поселения, «Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области» и другими муниципальными правовыми актами Бугровского сельского поселения;

– испрашиваемый заявителем условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– соответствие размеров земельного участка предполагаемому использованию.

К заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования должны прилагаться заверенная копия документа, удостоверяющего право заявителя на земельный участок или объект капитального строительства.

Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подается на имя председателя Комиссии заявителем лично или направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В последнем случае днем получения Комиссией заявления считается день вручения заказного письма.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном главой VI настоящих Правил, Уставом Бугровского сельского поселения, «Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области» и другими муниципальными правовыми актами Бугровского сельского поселения.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу

о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.

5. На основании указанных в пункте 4 настоящей статьи рекомендаций главы администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Бугровского сельского поселения, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Бугровского сельского поселения в сети Интернет.

6. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

**Статья 16. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должно содержать следующую информацию:

- фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона – в случае подачи заявления физическим лицом;
- наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса – в случае подачи заявления юридическим лицом;

– данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, проводимых в соответствии с главой VI настоящих Правил, Уставом Бугровского сельского поселения, «Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области» и другими муниципальными правовыми актами Бугровского сельского поселения;

– испрашиваемое заявителем отклонение от предельных параметров; – обоснование необходимости в получении разрешения на отклонение от предельных параметров для эффективного использования объектов капитального строительства.

К заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, должны прилагаться заверенная копия документа, удостоверяющего право заявителя на земельный участок или объект капитального строительства.

Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подается на имя председателя Комиссии заявителем лично или направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В последнем случае днем получения Комиссией заявления считается день вручения заказного письма.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном главой VI настоящих Правил, Уставом Бугровского сельского поселения, «Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области» и другими муниципальными правовыми актами Бугровского сельского поселения.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.

7. На основании указанных в пункте 6 настоящей статьи рекомендаций главы администрации в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении такого разрешения.

**Статья 17. Общий порядок внесения изменений в Правила**

1. Основаниями для внесения изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Бугровского сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план Бугровского сельского поселения;

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

2. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Ленинградской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Бугровского сельского поселения;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию для подготовки заключения. Председатель Комиссии выносит поданные заявки с необходимым пакетом документов на рассмотрение Комиссии.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержится рекомендация о внесении изменений в Правила в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе администрации.

5. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию заявителю.

6. Глава администрации направляет проект о внесении изменений в Правила в совет депутатов Бугровского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Совет депутатов Бугровского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить указанный проект или направить его главе администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний.

8. Изменения, внесенные в Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Бугровского сельского поселения, а также размещаются на официальном сайте муниципального образования «Бугровское сельское поселение» в сети Интернет.

9. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил и о внесении в них изменений в судебном порядке.

10. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области вправе оспорить решение об утверждении Правил и решение о внесении в них изменений, в случае несоответствия указанных Правил законодательству Российской Федерации, а также документам территориального планирования, утвержденным до утверждения Правил.

**Статья 18. Порядок внесения изменений в Правила в случае выявления на территории Бугровского сельского поселения объектов культурного наследия**

1. Предложения о внесении изменений в Правила, связанные с выявлением объектов культурного наследия, направляются уполномоченным органом Ленинградской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия в Комиссию в форме заявления, содержащего обоснование необходимости формирования зоны с особыми условиями использования территории, в целях охраны вновь выявленных объектов культурного наследия и внесения соответствующих изменений в Правила.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- копия паспорта выявленного объекта культурного наследия, зарегистрированного в списках вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, до решения вопроса о принятии его на государственный кадастровый учет как памятника истории и культуры;
- заключение государственной экспертизы о возможности признания вновь выявленного объекта объектом культурного наследия;
- схему границ территории выявленного объекта культурного наследия;
- карты-схемы границ охранных зон выявленного объекта культурного наследия;
- иные предусмотренные законодательством документы.

2. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила, в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

3. В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы:

- в Управление архитектуры и градостроительства о предоставлении информации, касающейся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон;
- в управление по муниципальному имуществу администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области об имущественно-правовом статусе территории и расположенных на ней объектах недвижимости;
- в территориальный отдел Росреестра о предоставлении сведений из государственного земельного кадастра;
- в иные органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории Бугровского сельского поселения, по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

4. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения в уполномоченный орган Ленинградской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению внесения

**Официально**

изменений в Генеральный план Бугровского сельского поселения.

5. Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном «Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области».

6. Изменения, внесенные в Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Бугровского сельского поселения, а также размещаются на официальном сайте Бугровского сельского поселения в сети Интернет.

7. Внесение изменений в Генеральный план Бугровского сельского поселения осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации**

1. Предложения о внесении изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации, направляются с в Комиссию в форме заявления, содержащего обоснование необходимости внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

К заявлению прилагается перечень сведений, содержащих характеристики и количественные показатели предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон, а также материалы утвержденной документации по планировке территории.

2. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержится рекомендация о внесении изменений в Правила, в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

3. В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы в органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории Бугровского сельского поселения по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

4. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения в Управление архитектуры и градостроительства.

5. Глава администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Бугровского сельского поселения и размещение указанного сообщения на официальном сайте Бугровского сельского поселения в сети Интернет. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном «Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области».

**Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила по заявлениям физических или юридических лиц**

1. Физические или юридические лица вправе обратиться в Комиссию с предложением о внесении изменений в Правила в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для строительства земельном участке направляются в Комиссию в форме заявления.

К заявлению о внесении изменений в Правила, связанных с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для застройки земельного участке, прилагается схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.), общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подземных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

3. Предложения о внесении изменений в Правила, связанных с реконструкцией объекта капитального строительства на застроенном земельном участке, направляются в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности эффективного использования недвижимости в рамках установленных ограничений или существенного снижения стоимости недвижимости, либо невозможности осуществления частных и общественных интересов в развитии конкретной территории или нанесении вреда этим интересам.

4. Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила в соответствии с поступившим предложением или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

5. В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы:  
– в Управление архитектуры и градостроительства о предоставлении информации, касающейся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон;

– в управление по муниципальному имуществу администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области об имущественно-правовом статусе территории и расположенных на ней объектах недвижимости;

– в территориальный отдел Росреестра о предоставлении сведений из государственного земельного кадастра;

– в уполномоченный орган Ленинградской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия о наличии ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры;

– в Управление Росприроднадзора о наличии ограничений по экологическим требованиям;

– в Управление по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Ленинградской области о границах территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

– в организации, обслуживающие инженерные сети на территории Бугровского сельского поселения, о возможности подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения или по организации автономных систем обеспечения;

– в иные органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории Бугровского сельского поселения, по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

6. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Решение о подготовке проекта о внесении в Правила изменений, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства и о соответствующем изменении границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению выбора земельного участка, предварительному согласованию места размещения объекта капитального строительства и подготовке документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

7. Глава администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Бугровского сельского поселения и размещение указанного сообщения на официальном сайте Бугровского сельского поселения в сети Интернет. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. При подготовке документации по планировке территории в соответствии с принятым решением о подготовке проекта о внесении изменений в Правила может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана Бугровского сельского поселения, Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

10. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Предложения по подготовке документации по планировке территории направляются заявителем в Управление по архитектуре и градостроительству.

13. Управление по архитектуре и градостроительству в десятидневный срок рассматривает заявления и обращения заказчиков, с учетом имеющейся и разрабатываемой градостроительной документации (генерального плана Бугровского сельского поселения, Правил), и обеспечивает подготовку схемы участка территории, в границах которой должна быть подготовлена документация по планировке.

14. Управление по архитектуре и градостроительству осуществляет проверку подготовленной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие генеральному плану Бугровского сельского поселения, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, другим требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. В процессе проверки документация по планировке территории подлежит согласованию с:

- а) уполномоченными органами в области:
  - градостроительной деятельности,
  - природопользования и экологии,
  - жилищно-коммунального хозяйства (в том числе согласование с организациями, в ведении которых находятся сети инженерно-технического обеспечения),
  - транспорта, связи и электроэнергетики (в том числе согласование с организациями, в ведении которых находятся линии электропередачи и связи, а также дороги),
  - имущественных и земельных отношений;
- б) иными органами в зависимости от вида документации.

16. Управление по архитектуре и градостроительству рассматривает, согласовывает или дает мотивированный отказ в согласовании документации по планировке территории в срок не более тридцати дней.

По результатам проверки Управление по архитектуре и градостроительству принимает решение о направлении документации по планировке территории главе администрации на утверждение или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

17. Проекты планировки территории, проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном «Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области».

18. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Бугровского сельского поселения, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Бугровского сельского поселения в сети Интернет.

19. Комиссия на основании внесенных и утвержденных в установленном законом порядке изменений в Генеральный план Бугровского сельского поселения, утвержденной документации по планировке территории и с учетом результатов публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

20. Глава администрации в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в совет депутатов Бугровского сельского поселения или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательно рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном «Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области».

**ГЛАВА IV. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 21. Общие положения по организации и проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, доведения до населения Бугровского сельского поселения информации при осуществлении градостроительной деятельности, выявления мнения населения Бугровского сельского поселения о проекте правового акта, выносимого на публичные слушания, подготовки предложений и рекомендаций по проекту нормативного правового акта.

2. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, Уставом муниципального образования «Бугровское сельское поселение», «Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области», утвержденном решением Совета депутатов МО «Бугровское сельское поселение» № 13 от 20.02.2008 г.

3. Обязательному обсуждению на публичных слушаниях подлежат:
- проекты Правил землепользования и застройки, проекты нормативных правовых актов о внесении в них изменений;
  - проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
  - вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**ЧАСТЬ II**

**Карта градостроительного зонирования МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области применительно к северо-восточной части дер. Мистолово**

**ГЛАВА V. Карта градостроительного зонирования территории МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области применительно к северо-восточной части дер. Мистолово**

**Статья 22. Состав и содержание карт градостроительного зонирования**

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

**Статья 23. Карта градостроительного зонирования**

Карта градостроительного зонирования подготавливается применительно к территории северо-восточной части дер. Мистолово Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Границы территориальных зон установлены по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов;
- линиям естественных рубежей;
- иным линиям и границам.

Состав карт градостроительного зонирования настоящих Правил:

1. Правила землепользования застройки применительно к северо-восточной части дер. Мистолово Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района. Карта градостроительного зонирования М 1:2 000

**Статья 24. Границы зон с особыми условиями использования территории и границы объектов культурного наследия**

Отдельная карта границ зон с особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия применительно к северо-восточной части дер. Мистолово Бугровского сельского поселения не подготавливается.

**Статья 25. Порядок ведения карты градостроительного зонирования**

1. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение внесенных в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется Комиссией.

2. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территории лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

## Официально

**ЧАСТЬ III****Градостроительные регламенты****ГЛАВА VI. Градостроительные регламенты****Статья 26. Общие принципы назначения градостроительных регламентов**

1. Градостроительными регламентами определены правовые режимы земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Бугровского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

3. Действие градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий объектов культурного наследия, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлению которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

5. При определении градостроительных регламентов территориальных зон в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, назначены виды разрешенного использования:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

6. В пределах установленных территориальных зон, в случае, если земельный участок или объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, установленных в соответствии с действующим законодательством.

7. Применительно к каждой территориальной зоне установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо сочетания размеров и параметров.

8. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может корректироваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила.

**Статья 27. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, используются 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.

2. Реконструкция объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, осуществляется путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование земельных участков или объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, продолжается и 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.

**Статья 28. Перечень территориальных зон, установленных применительно к северо-восточной части дер. Мистолово МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области**

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими правилами установлены следующие территориальные зоны:

Жилые зоны:

Ж-1 Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками;

Ж-2 Зона застройки блокированными жилыми домами;

Ж-3 Зона смешанной застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками и блокированными жилыми домами;

Ж-4 Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

2. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения ориентации пользователей Правил. Номера участков

градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи;

2) собственного номера участка градостроительного зонирования, отделенного от цифрового обозначения административного района косой чертой.

3. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

4. Полный состав территориальных зон, установленных для Бугровского сельского поселения применительно к северо-восточной части дер. Мистолово:

Жилые зоны:

Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками (Ж-1):

Ж-1/1;

Зона застройки блокированными жилыми домами (Ж-2):

Ж-2/1;

Зона смешанной застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками и блокированными жилыми домами (Ж-3):

Ж-3/1;

Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-4):

Ж-4/1.

**Статья 29. Перечень объектов капитального строительства по функциональному назначению****1. Жилые здания**

Индивидуальные жилые дома;

Блокированные жилые дома;

Многоквартирные малоэтажные жилые дома (до 4 этажей, включая мансардный);

Многоквартирные среднеэтажные жилые дома (до 9 этажей, включая мансардный);

Многоквартирные многоэтажные жилые дома (до 12 этажей, включая мансардный);

Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями.

**2. Организации, учреждения управления**

Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения

Офисы

**3. Кредитно-финансовые учреждения**

Отделения и филиалы банков, обменные пункты

**4. Учреждения образования**

Детские дошкольные учреждения

Школы общеобразовательные

Специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи

Школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)

Школы-интернаты

Школы-интернаты для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)

Многопрофильные учреждения дополнительного образования

Школы искусств

Музыкальные школы

Художественные школы

Хореографические школы

Театральные школы

Станции юных техников (натуралистов, туристов)

**5. Учреждения здравоохранения**

Поликлиники

Диагностические центры без стационара

Диспансеры

Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты

Стоматологические кабинеты

Станции и подстанции скорой медицинской помощи

Травмпункты

Аптеки

Пункты оказания первой медицинской помощи

**6. Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения**

Спортивные залы

Физкультурно-оздоровительные сооружения

Спортивные площадки

Катки

Хоккейные площадки

Детские и юношеские спортивные школы

Теннисные корты

Ролледромы

Велотреки

7. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания

Магазины

Магазины промышленных товаров

Магазины продовольственных товаров

Магазины товаров первой необходимости

Банно-оздоровительные комплексы

Приемные пункты прачечных и химчисток

Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг

Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты

Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания

Предприятия общественного питания

**8. Сооружения для хранения транспортных средств**

Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:

Подземные

Полуподземные

Многоэтажные

Встроенные или встроенно-пристроенные

Боксового типа

Боксового типа для инвалидов

Индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля

Встроенные в жилой дом на 1-2 легковых автомобиля

**9. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и эксплуатации объектов недвижимости**

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизация и т.д.)

Улицы, дороги, иные пешеходно-транспортные коммуникации

Объекты и предприятия связи

Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи

Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы)

Общественные туалеты

Объекты санитарной очистки территории

**10. Прочие объекты**

Зеленые насаждения

Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

Детские площадки, площадки для отдыха

Площадки для выгула собак

Хозяйственные площадки

**Статья 30. Перечень временных объектов, строений и сооружений по функциональному назначению**

Объекты торговли:

киоски

летние кафе

Объекты транспортной инфраструктуры:

открытые автостоянки

**Статья 31. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно-разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции**

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

Параметры разрешенного строительства в различных территориальных зонах разрабатываются в переходный период формирования системы регулирования землепользования и застройки. По мере их разработки указанные параметры включаются в настоящий раздел Правил как дополнения к ним.

Жилые зоны:

**Статья 31.1. Градостроительный регламент Зоны застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками (Ж-1)**

*(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками и сопутствующих объектов инженерной инфраструктуры)*

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

основные виды разрешенного использования:	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
индивидуальные жилые дома	хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (не требующей установления санитарно-защитной зоны), гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, индивидуальные резервуары для хранения воды, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, летние кухни, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты, молочные кухни, аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.), пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, прачечные и химчистки	гостевые автостоянки
магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв.м	гостевые автостоянки
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	

2. Перечень видов условно разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

условно разрешенные виды использования:	вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным):
предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки
магазины торговой площадью 50 кв.м и более	гостевые автостоянки

3. Для зоны Ж-1 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

	Для всех участков градостроительного зонирования:
Площадь земельного участка	
максимальная	не нормируется
минимальная, га	0,10,4
Минимальные отступы от границ земельных участков	
Минимальные отступы от границ земельных участков стен жилых зданий без окон	3 м
Минимальные отступы от границ земельных участков стен жилых зданий с окнами	на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность, но не менее 3 м
Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов	5 м
Количество этажей жилых домов	
максимальное	3
минимальное	1
Высота жилых домов:	
максимальная, м	15

Официально

минимальная, м	7
Процент застройки:	
максимальный:	40%
минимальный:	10%
Иные показатели:	
устройство ограждений между участками жилых домов	Не более 1,5 м, при условии проветриваемости

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

**Статья 31.2. Градостроительный регламент Зоны застройки блокированными жилыми домами (Ж-2)**  
(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции блокированных жилых домов и объектов капитального строительства социально-культурной сферы)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
блокированные жилые дома	дворы общего пользования, открытые площадки для занятий физкультурой и спортом, детские площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи, площадки для сбора мусора, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы
дошкольные образовательные учреждения	сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, сады, палисадники, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты, молочные кухни, аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
клубы (Дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные центры, справочные бюро, библиотеки	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки
отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, прачечные и химчистки	гостевые автостоянки
магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 500 кв. м	гостевые автостоянки
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	

2. Перечень видов условно разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки
магазины торговой площадью 500 кв. м и более	гостевые автостоянки

3. Для зоны Ж-2 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

	Для всех участков градостроительного зонирования:
Площадь земельного участка	
максимальная	не нормируется
минимальная, га	не нормируется
Минимальные отступы от границ земельных участков	
Минимальные отступы от границ земельных участков стен жилых зданий без окон	не нормируется
Минимальные отступы от границ земельных участков стен жилых зданий с окнами	на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость
Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов	не нормируется
Количество этажей жилых домов	
максимальное	3
минимальное	2
Высота жилых домов:	
максимальная, м	15
минимальная, м	7
Процент застройки:	
максимальный:	100%
минимальный:	10%
Иные показатели:	
минимальный процент озелененной территории земельных участков	не нормируется
устройство ограждений между участками жилых домов, нежилых зданий и сооружений (кроме дошкольных образовательных учреждений), максимальная высота	1,5 м, при условии проветриваемости
устройство ограждений между участками жилых домов со стороны улицы	не допускается
максимальная высота ограждений дошкольных образовательных учреждений	1,8 м, при условии просматриваемости

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

**Статья 31.3. Градостроительный регламент Зоны смешанной застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками и блокированными жилыми домами (Ж-3)**

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции блокированных жилых домов и объектов капитального строительства социально-культурной сферы)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
индивидуальные жилые дома	хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (не требующей установления санитарно-защитной зоны), гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, индивидуальные резервуары для хранения воды, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, летние кухни, площадки для сбора мусора
блокированные жилые дома	дворы общего пользования, открытые площадки для занятий физкультурой и спортом, детские площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи, площадки для сбора мусора, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы
дошкольные образовательные учреждения	сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, сады, палисадники, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты, молочные кухни, аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, прачечные и химчистки	гостевые автостоянки
магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м	гостевые автостоянки
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	

2. Перечень видов условно разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки
магазины торговой площадью 50 кв. м и более	гостевые автостоянки

3. Для зоны Ж-3 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

	Для всех участков градостроительного зонирования:
Площадь земельного участка	
максимальная	не нормируется
минимальная, га	не нормируется
Минимальные отступы от границ земельных участков	
индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками и блокированными жилыми домами	
Минимальные отступы от границ земельных участков стен индивидуальных отдельно стоящих жилых домов	на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость, но не менее 3 м
Минимальные отступы от границ земельных участков стен блокированных жилых домов	не нормируется
Минимальные отступы от границ земельных участков стен индивидуальных отдельно стоящих жилых домов по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов	5 м
Минимальные отступы от границ земельных участков стен блокированных жилых домов по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов	не нормируется
Количество этажей жилых домов	
максимальное	3
минимальное	1
Высота жилых домов:	
максимальная, м	15
минимальная, м	4
Процент застройки:	
максимальный:	40% – при застройке индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами 100% – при застройке блокированными жилыми домами
минимальный:	10%
Иные показатели:	
минимальный процент озелененной территории земельных участков	не нормируется

устройство ограждений между участками жилых домов, нежилых зданий и сооружений (кроме дошкольных образовательных учреждений), максимальная высота	1,5 м, при условии проветриваемости
устройство ограждений между участками блокированных жилых домов со стороны улицы	не допускается
максимальная высота ограждений дошкольных образовательных учреждений	1,8 м, при условии просматриваемости

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

**Статья 31.4. Градостроительный регламент Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-4)**

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции малоэтажных многоквартирных жилых домов комплексной застройки с наличием придомовых территорий общего пользования и общественных зданий)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
малоэтажные многоквартирные жилые дома	дворы общего пользования, площадки для занятий физкультурой и спортом, детские площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи, площадки для сбора мусора
здания органов государственной власти и местного самоуправления	гостевые автостоянки
общеобразовательные учреждения	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
дошкольные образовательные учреждения	гостевые автостоянки
специальные и специализированные образовательные учреждения	гостевые автостоянки
клубы (Дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные центры, справочные бюро, библиотеки	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки
офисы, отделения банков на первых этажах зданий	гостевые автостоянки
предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки, летние площадки предприятий общественного питания
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., пункты обмена валюты	гостевые автостоянки
отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни и раздаточные пункты молочных кухонь	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки
магазины продовольственные и промтоварные с торговой площадью не более 100 кв. м;	гостевые автостоянки
парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	гостевые автостоянки
спортивные залы, бани и сауны общего пользования, фитнес-клубы	гостевые автостоянки, раздевалные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	гостевые автостоянки
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка и подразделений пожарной охраны	гостевые автостоянки
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения	гостевые автостоянки, гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	
автостоянки, в т. ч. многоэтажные	

2. Перечень видов условно разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
гостиницы	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки
магазины торговой площадью 100 кв. м и более	гостевые автостоянки
временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения	площадки для сбора мусора
ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта вместимостью не более двух боксов, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора

## Официально

3. Для зоны Ж-4 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Для всех участков градостроительного зонирования:	
Площадь земельного участка	
максимальная	не нормируется
минимальная, га	0,4
0,4	
Минимальные отступы от границ земельных участков	
Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий без окон	3 м
Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий с окнами	на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость, но не менее 3 м
Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов	не нормируется
Количество этажей жилых домов	
максимальное	4
минимальное	2
Высота жилых домов:	
максимальная, м	16
минимальная, м	6
Процент застройки:	
максимальный:	40%
минимальный:	10%
Иные показатели:	
минимальный процент озелененной территории земельных участков	25%
устройство ограждений между участками многоквартирных домов, нежилых зданий и сооружений	не допускается

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 32 настоящих Правил.

**Статья 32. Описание ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям и условиям охраны объектов культурного наследия**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на Картах градостроительного зонирования, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 31 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте (приложение 1 к настоящим Правилам), с учётом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в пределах разрабатываемой территории (МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, обозначенным на карте (приложение 1 к настоящим Правилам), не попадают в зоны действия ограничений градостроительной деятельности, определяемые по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям, условиям охраны объектов культурного наследия.

#### ГЛАВА VII. Заключительные положения

**Статья 33. Действие Правил по отношению к генеральному плану Бугровского сельского поселения и правам, возникшим до их введения**

1. После введения в действие настоящих Правил генеральный план Бугровского сельского поселения действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Правила подлежат дальнейшим изменениям по приведению градостроительного зонирования в соответствие с перспективами развития поселковых территорий, определенных генеральным планом Бугровского сельского поселения, по мере утверждения документации по планировке территории и землеустроительной документации, применительно к территориям, подлежащим перспективному освоению.

3. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 4 настоящей статьи.

4. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах, утвержденных до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

5. Требования к функциональному назначению территорий, пара-

метрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями, выданными до утверждения настоящих Правил, являются действительными.

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

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешённые для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 33 настоящих Правил;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешённые для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 34 настоящих Правил;

3) имеют параметры, не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

7. Правовым актом органа местного самоуправления может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы участков, на которых расположены такие объекты и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

**Статья 34. Объекты градостроительной деятельности, на которые не распространяется порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами**

1. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, не распространяется на следующие объекты градостроительной деятельности:

– капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их параметров, частей (количество помещений, высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения, вида функционального использования (в соответствии с техническими регламентами);

– реставрацию зданий и сооружений;

– текущий ремонт зданий и сооружений;

– внутренние перепланировки;

– замену инженерного и технологического оборудования без изменения параметров соответствующих помещений;

– строительство временных зданий и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;

– внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

