

**ПРАВИЛА**  
**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**в МО городское поселение "Посёлок Приморье"**

г. Калининград, 2013 г.

Документация по градостроительному зонированию  
МО городское поселение "Посёлок Приморье" Светлогорского района Калининградской области  
Правила землепользования и застройки в МО городское поселение "Посёлок Приморье"

Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании городское поселение "Посёлок Приморье" (далее также – правила землепользования и застройки, правила) – документ градостроительного зонирования, в котором содержатся: порядок применения правил и внесения изменений в указанные правила; карта градостроительного зонирования; градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки подготовлены в соответствии с федеральными законами: 190-ФЗ Градостроительный кодекс Российской Федерации, 136-ФЗ Земельный кодекс Российской Федерации, 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", законом Калининградской области "О градостроительной деятельности на территории Калининградской области", иными законодательными и нормативными актами.

Правила землепользования и застройки подготовлены с учетом "Методических рекомендаций по порядку разработки, согласованию, экспертизе и утверждению градостроительной документации муниципальных образований".

Правила землепользования и застройки применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территорий муниципальных образований; обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки подготовлены в пределах границ муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье". В соответствии с требованиями законодательства, правила подготовлены с учётом положений о территориальном планировании городского поселения "Посёлок Приморье", содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.



## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>0. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Порядок применения правил землепользования и застройки. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки</b> .....	<b>15</b>
1.1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	15
1.1.1. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье".....	15
1.1.2. Полномочия органов местного самоуправления в вопросах регулирования землепользования и застройки.....	16
1.1.3. Градостроительная ценность территории городского поселения "Посёлок Приморье". Платежи за землю на территории поселения.....	19
1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.....	20
1.2.1. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	20
1.2.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	21
1.2.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	22
1.3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	24
1.3.1. Общие положения по планировке территории.....	24
1.3.2. Порядок подготовки документации по планировке территории.....	26
1.4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	27
1.4.1. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	27
1.4.2. Сроки проведения публичных слушаний.....	28

1.4.3.	Полномочия комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки в части организации и проведения публичных слушаний.....	28
1.4.4.	Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки.....	30
1.4.5.	Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории.....	30
1.4.6.	Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	31
1.4.7.	Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	32
1.5.	Внесение изменений в правила землепользования и застройки.....	33
1.5.1.	Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки.....	33
1.5.2.	Действие правил землепользования и застройки по отношению к документам территориального планирования.....	33
1.5.3.	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	34
1.6.	Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.....	37
1.6.1.	Формирование земельных участков.....	37
1.6.2.	Общий порядок предоставления земельных участков.....	38
1.6.3.	Общие положения о праве ограниченного пользования чужим земельным участком (о сервитуте).....	40
1.6.4.	Общие положения об изъятии (выкупе) земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд.....	41
<b>2.</b>	<b>Градостроительное зонирование. Зоны с особыми условиями использования территорий.....</b>	<b>42</b>
2.1.	Карта градостроительного зонирования муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье".....	42
2.1.1.	Содержание карты градостроительного зонирования.....	42
2.1.2.	Порядок установления границ территориальных зон.....	43

2.1.3. Виды и состав территориальных зон в городском поселении "Посёлок Приморье".....	43
2.2. Карта зон с особыми условиями использования территорий муниципального образования городского поселения "Посёлок Приморье".....	46
2.2.1. Содержание карты зон с особыми условиями использования территорий.....	46
2.2.2. Виды зон с особыми условиями использования территорий на территории муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье". Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	46
<b>3. Градостроительные регламенты.....</b>	<b>53</b>
3.1. Установление градостроительных регламентов, распространение действий градостроительных регламентов для земельных участков на территории поселения.....	53
3.2. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий. Иные ограничения.....	56
3.3. Градостроительные регламенты в городском поселении "Посёлок Приморье".....	57
3.3.1. Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж).....	58
3.3.2. Градостроительный регламент. Общественно – деловые зоны (О).....	63
3.3.3. Градостроительный регламент. Производственные зоны (П).....	66
3.3.4. Градостроительный регламент территорий сельскохозяйственного использования (Сх).....	69
3.3.5. Градостроительный регламент. Зона рекреационного назначения (Р).....	72
3.3.6. Градостроительный регламент. Зона специального назначения (Сп).....	74
3.3.7. Градостроительный регламент. Зона иного назначения – территории общего пользования (Оп).....	75

## **0. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки**

**Городское поселение** - город или поселок, в котором местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

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

**Градостроительная ценность территории** - мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию (местоположение в поселении, наличие социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, техническое состояние и историко-культурная ценность застройки, экологическое и санитарное состояние среды, безопасность от неблагоприятных воздействий и явлений, эстетические качества ландшафта и др.).

**Градостроительное зонирование** - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах, градостроительном регламенте и разрешенном использовании земельного участка и используемый как основание для принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части, для государственных или муниципальных нужд, подготовки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки, 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.

**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.

**Зонирование территории** - процесс и результат выделения частей территории с определенными видами и ограничениями их использования, функциональными назначениями, параметрами использования и изменения земельных участков.

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

**Зоны охраны объекта культурного наследия** (см. "Объект культурного наследия"): охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

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

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

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

**Инфраструктура (транспортная, инженерная, социальная)** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населённых пунктов и межселенных территорий.

**Кадастровый план земельного участка** - выписка из Государственного земельного кадастра, единый документ, состоящий из разделов, предназначенных для отражения определенных групп характеристик поставленного на государственный кадастровый учет земельного участка.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов; Капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**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, улицы, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты).

**Муниципальное образование** - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения.

**Муниципальный правовой акт** - решение по вопросам местного значения или по вопросам осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, принятое населением муниципального образования непосредственно, органом местного самоуправления и/или должностным лицом органа местного самоуправления, документально оформленное, обязательное для исполнения на территории муниципального

образования, устанавливающее либо изменяющее общеобязательные правила или имеющее индивидуальный характер.

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

**Объект культурного наследия** (памятник истории и культуры) - объект недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшими в результате исторических событий, представляющими собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющимися свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

**Органы местного самоуправления** - избираемые непосредственно населением и/или образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

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

**Планировка территории** - подготовка проектов планировки территории, проектов межевания территории или градостроительных планов земельных участков.

**Планировочная структура** - взаимное расположение функциональных зон и система связей между ними.

**Проект межевания территории** - проектная документация, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания территорий, подлежащих застройке, осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

**Проект планировки территории** - проектная документация, подготавливаемая для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

**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 чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка.

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику (техническому заказчику) право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации. Также **разрешение на строительство** - основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое застройщику (техническому заказчику) органами местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений, в целях контроля выполнения градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей среде.

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

**Разрешённое использование** объекта недвижимости (земельного участка, объекта капитального строительства) - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом

исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

**Реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов; Реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

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

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

**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.

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

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

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

**Технический регламент** – документ, который принят в соответствии с законодательством о техническом регулировании и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Устойчивое развитие территории** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

**Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

*Прочие термины и определения, использованные при составлении настоящих Правил, употребляются в значениях, определённых действующим земельным, градостроительным и водным законодательством, законодательством Российской Федерации об основах местного самоуправления.*

## **1. Порядок применения правил землепользования и застройки.**

### **Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки**

#### **1.1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

##### **1.1.1. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье"**

Регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" осуществляется:

а) представительным органом муниципального образования – Приморским городским Советом депутатов (далее также – совет депутатов);

б) высшим выборным должностным лицом городского поселения - главой городского поселения "Посёлок Приморье" (далее также – глава поселения).

в) исполнительно–распорядительным органом муниципального образования – администрацией муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" (далее также – администрацией городского поселения, администрацией) и, в соответствии с принятыми соглашениями о передаче части полномочий местного значения Светлогорскому району, – отделом градостроительства и архитектуры администрации Светлогорского района;

г) высшим должностным лицом исполнительно–распорядительного органа муниципального образования – главой администрации муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" (далее также – глава администрации).

В целях обеспечения реализации правил землепользования и застройки, формируется комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – комиссия), являющаяся постоянно действующим совещательным органом при главе администрации городского поселения, утверждается порядок деятельности комиссии.

Персональный состав комиссии утверждается главой администрации городского поселения. В состав комиссии по предложению главы городского поселения "Посёлок Приморье", городского Совета депутатов, включаются депутаты совета.

Решения комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины от общего числа членов комиссии. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

#### 1.1.2. Полномочия органов местного самоуправления в вопросах регулирования землепользования и застройки

Органы местного самоуправления, указанные в разделе 1.1.1, осуществляют регулирование землепользования и застройки на территории поселения посредством подготовки и принятия градостроительной документации.

Полномочия Совета депутатов, главы поселения, администрации поселения и главы администрации поселения в части регулирования землепользования и застройки определены федеральным и областным законодательством, а также Уставом городского поселения "Посёлок Приморье" и иными муниципальными правовыми актами городского поселения.

По вопросам землепользования и застройки при администрации могут создаваться в качестве совещательных органов комиссии и советы, состав и порядок деятельности которых определяется главой администрации поселения.

Глава муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье":

- утверждает правила землепользования и застройки;
- утверждает изменения в правила землепользования и застройки;
- принимает решения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Глава администрации муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" (глава администрации городского поселения):

- утверждает документацию по планировке территории;
- принимает решения о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принимает решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- принимает решения о подготовке проектов изменений в правила землепользования и застройки;
- принимает решение об изменении вида разрешённого использования земельных участков или объектов капитального строительства.

Администрация муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье", орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Посёлок Приморье" (или, в соответствии с принятыми соглашениями о передаче части полномочий местного значения Светлогорскому району, отдел градостроительства и архитектуры администрации Светлогорского района):

- обеспечивает подготовку документации по планировке территории;
- выдает разрешения на строительство (объектов строительства местного значения и объектов строительства по заявлениям физических и юридических лиц);
- выдает разрешения на ввод объектов в эксплуатацию (объектов строительства местного значения и объектов строительства по заявлениям физических и юридических лиц).

Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Посёлок Приморье" (в соответствии с принятыми соглашениями о передаче части полномочий местного значения Светлогорскому району, -отдела градостроительства и архитектуры администрации Светлогорского района):

- осуществляет подготовку для главы администрации городского поселения (регулярно, не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении правил землепользования и застройки, включающих анализ реализации и предложения по совершенствованию правил путем внесения в них изменений;
- принимает участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков в части согласования границ земельных участков;
- принимает участие в согласовании документации по планировке территории на соответствие настоящим правилам, нормам и техническим регламентам;
- осуществляет подготовку градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;
- предоставляет комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки заключений по вопросам ее деятельности;
- предоставляет по запросу комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- осуществляет ведение карты градостроительного зонирования территории муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" и карты зон с особыми условиями использования территорий, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставляет заинтересованным лицам информации, которая содержится в правилах землепользования и застройки;

-выполняет иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки:

-обеспечивает реализацию настоящих правил;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих правил;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных градостроительным законодательством Российской Федерации, настоящими правилами;

- подготавливает рекомендации главе администрации городского поселения "Посёлок Приморье" по результатам публичных слушаний, в том числе - рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, рекомендации на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции), рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления городского поселения "Посёлок Приморье", касающихся вопросов землепользования и застройки;

- выполняет иные обязанности в соответствии с действующим законодательством согласно порядку деятельности комиссии, утверждённому главой администрации городского поселения "Посёлок Приморье".

По вопросам применения настоящих правил, уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, в соответствии с законодательством, осуществляют контроль соблюдения ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

По вопросам применения настоящих правил, специально уполномоченные государственный, региональный и муниципальный органы по охране и использованию объектов культурного наследия, в соответствии с законодательством, осуществляют контроль соблюдения ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Иные полномочия органов местного самоуправления определяются в соответствии с действующим земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации и Калининградской области, законодательством о местном самоуправлении Российской Федерации, Уставами муниципальных образований Светлогорский район и городское поселение "Посёлок Приморье".

### 1.1.3. Градостроительная ценность территории городского поселения "Посёлок Приморье". Платежи за землю на территории поселения

Для оценки и контроля состояния градостроительной ценности территории городского поселения "Посёлок Приморье", главой администрации городского поселения создаётся соответствующий уполномоченный орган (либо назначается уполномоченное лицо) администрации городского поселения "Посёлок Приморье".

В обязанности органа (лица), оценивающего и контролирующего состояние градостроительной ценности территории поселения, входит:

- составление (в том числе – с привлечением сторонних разработчиков) схемы ценностного зонирования территории городского поселения "Посёлок Приморье";
- ведение мониторинга состояния ценностного зонирования территории городского поселения "Посёлок Приморье";
- предоставление главе администрации городского поселения "Посёлок Приморье" (органу, уполномоченному в области архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Посёлок Приморье", комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, иным уполномоченным органам городского поселения "Посёлок Приморье") информацию по ценностным характеристикам участков территории поселения для принятия решений по применению (подготовке внесения изменений) настоящих правил.

При составлении схемы ценностного зонирования территории городского поселения "Посёлок Приморье", градостроительная ценность каждого конкретного участка территории определяется по системе показателей, учитывающих:

- местоположение участка в структуре поселения (населённого пункта поселения), его отношение к элементам инженерной и транспортной инфраструктуры;
- наличие или отсутствие (при наличии - состояние) материальных объектов на территории участка;
- санитарно-экологическое состояние территории;
- наличие и характер планировочных ограничений;
- природные условия, удорожающие градостроительную деятельность;
- эстетическое восприятие участка и прилегающей территории.

## **1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

### **Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства**

#### 1.2.1. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Применительно к каждой из территориальных зон, границы которых определены при градостроительном зонировании территории муниципального образования, устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основной, вспомогательный и условно разрешённый.

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

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. При этом вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных видов разрешённого использования по отношению к основным и условно разрешенным и осуществляются совместно с ними.

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном разделом 1.2.2 настоящих правил.

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

Физическое или юридическое лицо – землепользователь (застройщик), заинтересованный в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка – подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации и настоящими правилами. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Эти рекомендации или отказ с указанием причин принятого решения комиссия, не позднее следующего дня после подготовки, направляет главе администрации городского поселения "Посёлок Приморье".

На основании рекомендаций или отказа комиссии, глава администрации городского поселения "Посёлок Приморье", в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций (отказа), принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

При положительном решении глава администрации городского поселения "Посёлок Приморье" издаёт соответствующее постановление о разрешении применения на отмежеванной

части участка условно разрешённого вида использования или о проведении процедуры по замене вида разрешённого использования на весь участок. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

### 1.2.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Право обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства имеют владельцы (правообладатели) земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки.

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

Владелец (правообладатель) земельного участка подаёт в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – "разрешение на отклонение от предельных параметров") подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров, комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Эти рекомендации или отказ с указанием причин принятого решения комиссия, не позднее следующего дня после подготовки, направляет главе администрации городского поселения "Посёлок Приморье".

На основании рекомендаций или отказа комиссии глава администрации городского поселения "Посёлок Приморье", в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций

(отказа), принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

### **1.3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

#### **1.3.1. Общие положения по планировке территории**

Планировка территории, в части градостроительной подготовки выделения земельных участков, осуществляется посредством подготовки следующей документации по планировке территории:

- проект планировки;
- проект межевания;
- градостроительные планы земельных участков.

Подготовка проекта планировки 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 и размещения линейных объектов.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные

градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;
- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе - путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, фиксируются границы свободных от застройки и прав третьих лиц земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Для межевания территории в целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Посёлок Приморье".

В соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим разделом правил, администрация городского поселения "Посёлок Приморье" обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

Администрация городского поселения "Посёлок Приморье" может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе решения главы администрации городского поселения "Посёлок Приморье", принятого на основании обращения органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Посёлок Приморье", комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Посёлок Приморье", обеспечивает реализацию инициатив администрации городского поселения "Посёлок Приморье" в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими или юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

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

Градостроительные планы земельных участков, при наличии утвержденного проекта межевания, подготавливаются органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Посёлок Приморье" на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

#### 1.3.2. Порядок подготовки документации по планировке территории

Решения о подготовке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой администрации городского поселения "Посёлок Приморье" с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

Порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются градостроительным законодательством.

#### **1.4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

##### **1.4.1. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

Нормативно–правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, федеральный закон от 06.10.2003 г. №131–ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иные федеральные законы, законы Калининградской области, Устав и муниципальные правовые акты городского поселения "Посёлок Приморье".

Правилами землепользования и застройки устанавливается порядок проведения в поселении публичных слушаний:

- а) по проекту внесения изменений в настоящие правила;
- б) по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории;
- в) по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- г) по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются главой поселения, организуются и проводятся комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Порядок проведения и регламент публичных слушаний определяются решением главы поселения о назначении публичных слушаний.

Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения муниципального образования к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей городского поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

В публичных слушаниях принимают участие жители городского поселения "Посёлок Приморье".

Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

#### 1.4.2. Сроки проведения публичных слушаний

Срок проведения публичных слушаний с момента публикации сообщения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний, не может быть:

- а) менее двух и более четырех месяцев – по проекту правил землепользования и застройки и проекту внесения изменений в них;
- б) менее одного месяца и более трех месяцев – по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы поселения;
- в) более одного месяца – по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- г) более одного месяца – по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

#### 1.4.3. Полномочия комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки в части организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки:

а) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

б) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте городского поселения "Посёлок Приморье" (при наличии официального сайта городского поселения) в сети "Интернет", на информационных стендах, установленных в общедоступных местах;

в) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

г) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

д) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в предоставлении информации на публичные слушания;

е) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

ж) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

и) оповещает население городского поселения "Посёлок Приморье" и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее семи дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях;

к) определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей городского поселения "Посёлок Приморье", представителей органов местного самоуправления городского поселения "Посёлок Приморье" и других заинтересованных лиц;

- л) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;
- м) осуществляет иные полномочия в части проведения публичных слушаний.

#### 1.4.4. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки

Публичные слушания по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки проводятся комиссией по подготовке правил землепользования и застройки по решению главы поселения.

Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы правил землепользования и застройки.

После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки, комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в правила и представляет указанный проект главе поселения. Глава поселения принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие правила в Совет депутатов.

Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в настоящие правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

#### 1.4.5. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся администрацией по решению главы поселения. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы правил землепользования и застройки.

Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний, администрация направляет главе администрации поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное заключение о результатах публичных слушаний.

Глава администрации поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

1.4.6. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства проводятся комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

1.4.7. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Публичные слушания по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

## **1.5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки**

### **1.5.1. Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки**

Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

а) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану городского поселения "Посёлок Приморье", схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

### **1.5.2. Действие правил землепользования и застройки по отношению к документам территориального планирования**

Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" (настоящие правила) подготовлены с учётом положений о территориальном планировании – генерального плана муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" (генерального плана городского поселения).

Несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану городского поселения, в том числе – возникшее в результате внесения изменений при корректировке генерального плана, утверждения проектов планировки территорий является одним из оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

В части утверждённых проектов планировки территорий комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки принимает решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об использовании схемы зонирования проекта планировки территории в качестве приложения к правилам землепользования и застройки для соответствующей территории. Решение комиссии направляется главе администрации городского поселения "Посёлок Приморье", который издает соответствующее постановление, где указывается период, по истечении которого вносятся изменения в правила по данному и последующим проектам планировки территории, утверждённым за назначенный период.

### 1.5.3. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в том же порядке, в котором осуществляется подготовка и утверждения правил землепользования и застройки, в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях городского поселения;
- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации городского поселения "Посёлок Приморье".

Глава администрации городского поселения "Посёлок Приморье" с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в правила землепользования и застройки, глава администрации городского поселения "Посёлок Приморье" определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Посёлок Приморье".

Глава администрации городского поселения "Посёлок Приморье" не позднее, чем по истечении десяти дней от даты принятия решения о подготовке проекта изменений в правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Подготовку проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки обеспечивает комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Посёлок Приморье", в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в правила землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье", схеме территориального планирования Светлогорского района Калининградской области, схеме территориального планирования Калининградской области.

После указанной проверки либо после устранения комиссией замечаний указанной проверки, в случае наличия замечаний, орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Посёлок Приморье", направляет проект о внесении изменения в правила землепользования и застройки главе администрации городского поселения "Посёлок Приморье".

Глава администрации городского поселения "Посёлок Приморье" при получении проекта изменений в правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по этому проекту и обеспечивает опубликование проекта изменений в правила в срок не позднее чем через десять дней со дня получения этого проекта.

Публичные слушания по проекту изменений в правила землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определённом градостроительным законодательством Российской Федерации и настоящими правилами.

Утверждение изменений в правила землепользования и застройки производится в порядке, определённом градостроительным законодательством Российской Федерации и настоящими правилами.

## **1.6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

### **1.6.1. Формирование земельных участков**

Формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции, а также формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке и формирование земельных участков из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства в случае возникновения такой необходимости, осуществляется:

- органами местного самоуправления муниципального района, органами местного самоуправления городского поселения в соответствии с полномочиями в установленных действующим земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации по утвержденному проекту планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в его составе либо отдельными документами.

Формирование земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных и индивидуальных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, и по утвержденному проекту планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в его составе либо отдельными документами.

Формирование посредством градостроительной подготовки выделенных из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных и индивидуальных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным, земельным и жилищным законодательством Российской Федерации.

Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, для обслуживания населения, производится органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Посёлок Приморье".

В соответствии с градостроительным законодательством, границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами

планировки территории, утверждаемыми главой администрации городского поселения "Посёлок Приморье".

Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим или юридическим лицам в краткосрочную аренду в порядке, установленном нормативным правовым актом главы администрации городского поселения "Посёлок Приморье".

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

#### 1.6.2. Общий порядок предоставления земельных участков

Общие требования к предоставлению земельных участков:

а) предоставление земельных участков производится на основании земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации и Калининградской области, нормативно-правовой базы муниципального образования "Светлогорский район", муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" (полномочия органов местного самоуправления муниципального района и городского поселения в части распоряжения земельными участками определяются действующим земельным законодательством), а также в соответствии с документами территориального планирования Калининградской области, Светлогорского района и городского поселения "Посёлок Приморье";

б) предоставляемые земельные участки должны быть сформированы как объекты недвижимости;

в) земельные участки для строительства, исключая строительство на застроенной территории, предоставляются в собственность (только на торгах (конкурсах, аукционах)) либо в аренду (на торгах (конкурсах, аукционах)) и в случаях, установленных настоящими правилами);

г) земельные участки для строительства предоставляются с предварительным согласованием и без предварительного согласования места размещения объекта капитального строительства, в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации. Предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства не производится: при размещении объекта капитального строительства в соответствии с градостроительной документацией о застройке и настоящими Правилами (зонированием территории); в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного

использования, в том числе для ведения личного подсобного хозяйства, либо гражданину - для индивидуального жилищного строительства;

д) при предоставлении земельных участков в собственность, гражданам (физическим лицам) и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению;

е) при предоставлении земельных участков физическим и юридическим лицам обеспечивается подготовка соответствующей информации, предусмотренной действующим законодательством, и её заблаговременная публикация;

ж) при предоставлении земельных участков должны отсутствовать споры по предоставляемым земельным участкам между собственниками, землепользователями, землевладельцами, арендаторами и другими правообладателями.

Иные требования к предоставлению земельных участков определяются земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации и Калининградской области, нормативно-правовой документацией Светлогорского района и городского поселения "Посёлок Приморье".

Формирование земельного участка осуществляется посредством:

а) определения видов разрешенного использования земельного участка (при выполнении и утверждении проекта планировки территории, в которую входит данный участок, с проектом межевания в его составе);

б) подготовки документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

в) определения технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в составе градостроительного плана земельного участка;

г) принятия решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

д) публикации сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Формирование земельного участка производится за счет средств бюджета поселения либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счет средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства,

данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией городского поселения "Посёлок Приморье" за счет победителя торгов.

Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательств.

#### 1.6.3. Общие положения о праве ограниченного пользования чужим земельным участком (о сервитуте)

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Калининградской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется в соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд: 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, иных общественных нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится в соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации.

Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен.

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

Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации городского поселения соразмерную плату за него.

Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией городского поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

#### 1.6.4. Общие положения об изъятии (выкупе) земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд

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

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения муниципального значения; автомобильных дорог местного значения.

Основаниями для принятия органами местного самоуправления муниципального образования решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки территории с проектами межевания в их составе.

Решение об изъятии (выкупе) земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством.

Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия (выкупа) земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии (выкупе).

## **2. Градостроительное зонирование.**

### **Зоны с особыми условиями использования территорий**

#### **2.1. Карта градостроительного зонирования муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье"**

##### **2.1.1. Содержание карты градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования графически отображены установленные границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

На карте градостроительного зонирования, кроме границ территориальных зон, отображены границы зон с особыми условиями использования территорий. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Виды территориальных зон муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" указаны в разделе 2.1.3 "Виды и состав территориальных зон в городском поселении "Посёлок Приморье". Территориальные зоны обозначены на карте градостроительного зонирования по видам графически (цветом). Графическое (цветовое) обозначение территориальных зон на карте градостроительного зонирования территории дополнено цифровыми и буквенными обозначениями территориальных зон.

Карта градостроительного зонирования выполнена в соответствии с действующими на момент её утверждения государственными и региональными нормативами. Перечень территориальных зон, графическое и буквенно-цифровое обозначение этих зон соответствуют требованиям приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19 (приложение к приказу).

При определении возможности использования земельного участка, объекта капитального строительства по тому или иному виду разрешённого использования в любой из территориальных зон, границы которых определены на карте градостроительного зонирования, следует учесть возможное наличие особых условий использования территорий.

Границы всех зон с особыми условиями использования территории отображены на карте градостроительного зонирования территории соответствующим условным знаком.

Границы территорий объектов культурного наследия, принятые с учётом положений о территориальном планировании, отображены на карте градостроительного зонирования особыми условными знаками.

#### 2.1.2. Порядок установления границ территориальных зон

Границы территориальных зон установлены с учетом:

- а) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- б) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского поселения "Посёлок Приморье";
- в) состава территориальных зон, определённого Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- г) сложившейся структуры планировки территории и существующего землепользования;
- д) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- е) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон установлены:

- а) по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- б) по красным линиям;
- в) по границам земельных участков;
- г) по границам населённых пунктов в пределах муниципального образования;
- д) по границам муниципального образования;
- е) по естественным границам природных объектов.

#### 2.1.3. Виды и состав территориальных зон в городском поселении "Посёлок Приморье"

Виды территориальных зон, установленных при градостроительном зонировании территории поселения, определены с учётом классификации территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий (код классификатора – 218) Сборника классификаторов АИС ЕГРП и ГКН.

В результате градостроительного зонирования на территории муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" определён следующие виды и состав территориальных зон:

**I. Жилые зоны (Ж), классификационный код 218010010000:**

В состав жилых зон включены:

Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами, до 4-х надземных этажей, включая мансардный;

Ж5 - зона жилой застройки специального вида.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

**II. Общественно-деловые зоны (О), классификационный код 218010020000:**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В состав общественно - деловых зон включены:

О1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения;

О2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

**III. Производственные зоны (П), классификационный код 218010030000:**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав производственных зон включены:

П1 – производственная зона;

П2 – коммунально-складская зона.

- зона линейных объектов и транспортной инфраструктуры – действие регламентов не распространяется.

В состав производственных зон могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов оптовой торговли;

- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

**IV. Зоны территорий сельскохозяйственного использования (Сх), классификационный код 218010040000:**

В состав зон сельскохозяйственного использования включены:

Сх2 – зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (в том числе дачные, садовые общества, ЛПХ).

**V. Зона рекреационного назначения (Р), классификационный код 218010050000:**

**VI. Зоны специального назначения (Сп), классификационный код 218010070000:**

В состав зон специального назначения включены:

Сп2 – зона специального назначения, связанная с государственными объектами.

**VII. Зоны иного назначения, в соответствии с местными условиями (территории общего пользования) (Оп), классификационный код 218010090000.**

## **2.2. Карта зон с особыми условиями использования территорий муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье"**

### **2.2.1. Содержание карты зон с особыми условиями использования территорий**

На карте зон с особыми условиями использования территорий графически отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, с указанием на характер особого условия использования территорий. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон.

Виды зон с особыми условиями использования территорий в границах городского поселения "Посёлок Приморье" указаны в разделе 2.2.2 "Виды зон с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил.

### **2.2.2. Виды зон с особыми условиями использования территорий на территории муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье". Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В границах муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" существуют следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

- санитарно-защитные зоны;
- охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- зоны охраны объектов культурного наследия (ограничения на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия);
- придорожные полосы автомобильных дорог.

Виды зон с особыми условиями использования территорий определены с учётом классификации территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий (код классификатора – 218) Сборника классификаторов АИС ЕГРП и ГКН.

**Санитарно-защитные зоны**, классификационный код 218020030005 – специальные территории с особым режимом использования вокруг объектов и производств, являющихся источником вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта – источника вредного воздействия в штатном режиме.

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, законодательством Российской Федерации о защите атмосферного воздуха и санитарными нормами.

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

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

**Охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций**, классификационные коды 218020020005 и 218020020006, соответственно – территории вдоль линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения сохранности, нормального функционирования (функционирования в штатном режиме) и возможности доступа к этим объектам для их обслуживания или ремонта.

Границы охранных зон и ограничения по использованию территорий охранных зон устанавливаются строительными нормативами. Режим охранной зоны и ограничения по использованию охранной зоны могут быть изменены по согласованию с организацией-балансодержателем (обслуживающей организации) соответствующего объекта, если это предусмотрено нормативной документацией.

**Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**, классификационный код 218020010005.

Основной целью создания зон санитарной охраны (ЗСО) и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Определение границ зон санитарной охраны, определение режима этих зон и комплекса специальных мероприятий, направленных на обеспечение режима зон санитарной охраны, производятся в соответствии с санитарными нормами.

**Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**, классификационные коды 218020010003 и 218020010004, соответственно.

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

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются Водным законодательством Российской Федерации.

В границах водоохранных зон запрещаются: использование сточных вод для удобрения почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за

исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

В границах прибрежных защитных полос дополнительно к ограничениям водоохранных зон запрещаются: распашка земель; размещение отвалов размываемых грунтов; выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Кроме водоохранных зон и прибрежных защитных полос, для водных объектов общего пользования устанавливается береговая полоса - полоса земли общего пользования вдоль береговой линии водного объекта. Размер (ширина) береговой полосы устанавливается Водным законодательством Российской Федерации.

Береговой полосой водных объектов общего пользования вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) каждый гражданин для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**Зоны охраны объектов культурного наследия**, классификационный код 218020020002 – ограничения территорий, сопряжённых с объектами культурного наследия, устанавливаемые градостроительными регламентами для тех территорий, в границах которых осуществление градостроительной, хозяйственной или иной деятельности может оказать прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде.

Границы зон ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия устанавливаются в ходе подготовки проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) для каждого из объектов культурного наследия в границах муниципального образования в соответствии с действующим законодательством РФ об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

В границах зон ограничений по основаниям законодательства РФ об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации

запрещаются строительные изменения объектов капитального строительства, которые могут привести к изменению параметров архитектурной среды.

Границы зон охраны объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законом Калининградской области от 17.12.2003 №344 "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Калининградской области" утверждаются Правительством Калининградской области.

Вся градостроительная деятельность, ландшафтные и иные работы в границах зон охраны объектов культурного наследия осуществляются исключительно по согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченными в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Хозяйственному освоению земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия должно предшествовать:

- историко-культурная экспертиза земельных участков, подлежащих хозяйственному освоению;
- согласование в случаях и порядке, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ и проектов указанных работ в органе, уполномоченном в области охраны объектов культурного наследия;
- проведение охранных археологических работ (археологических разведок или раскопок) для определения и закрепления границ культурного слоя, сведения о культурном слое включать в проектную документацию на проведение работ.

В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр и выявленных объектов культурного наследия, землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах зон указанных объектов, проводить при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной экспертизы проектной документации.

Строительству в районах нахождения бывших исторических кладбищ должны предшествовать специальные работы по их изучению, рекультивации, при необходимости – эксгумации и перезахоронению останков.

Повреждение, разрушение или уничтожение объекта культурного наследия, перемещение объекта культурного наследия, нанесение ущерба объекту культурного наследия, изменение облика и интерьера данного объекта культурного наследия, являющихся предметом охраны данного объекта культурного наследия влекут за собой ответственность согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Проектирование и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия, производимые без согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, влекут за собой ответственность согласно действующему законодательству Российской Федерации.

**Придорожные полосы автодорог**, классификационный код 218020020008 – магистралей внешнего транспорта - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

Придорожные полосы автодорог устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и дорожной деятельности.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться,

соответственно, исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Кроме территорий с указанными выше ограничениями, в границах муниципального образования существуют:

- территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Влияние опасных природных или техногенных процессов на территории было учтено при подготовке генерального плана муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" и, соответственно, при подготовке правил землепользования и застройки;

- территории, непригодные для строительства – территории, строительная деятельность на которых невозможна по геологическим, гидрологическим и иным основаниям.

Границы зон с особыми условиями использования территорий могут быть изменены в результате хозяйственной или иной деятельности на территории муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье", при подготовке документации по планировке территории муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" по основаниям, предусмотренным санитарными правилами и нормами либо по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

В случае изменений границ зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений, устанавливаемых в соответствии с законодательством РФ, нормативной (СНиП, СанПиН) или иной документацией, должен быть учтён при определении разрешённого использования того или иного земельного участка, на территорию которого могут распространяться градостроительные ограничения, в части, влияющей на характер разрешённого использования земельных участков и/или на параметры разрешённого строительного изменения объектов недвижимости.

Ограничения вышеуказанных зон (территорий), существующих или изменяемых, не влияющие на характер разрешённого использования земельных участков и/или на параметры разрешённого строительного изменения объектов недвижимости, определяются соответствующими законами Российской Федерации и нормативной документацией и должны учитываться при ведении хозяйственной или иной деятельности на территории, попадающей в зону таких ограничений.

### **3. Градостроительные регламенты**

#### **3.1. Установление градостроительных регламентов, распространение действий градостроительных регламентов для земельных участков на территории поселения**

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

Земельные участки, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, находятся в границах следующих территориальных зон:

- жилых зон;
- общественно-деловых зон;
- производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур (за исключением территорий, занятых линейными объектами);
- зон сельскохозяйственного использования;
- зон рекреационного назначения (за исключением территорий общего пользования);
- зон специального назначения.

В составе земель на территории городского поселения "Посёлок Приморье" существуют земельные участки, на которые действия градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

К числу земельных участков, на которые действия градостроительных регламентов не распространяются, в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации, относятся земельные участки:

- в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), включая вновь выявленные объекты культурного наследия (решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия);
- в границах территорий общего пользования, в том числе – в зонах рекреационного назначения общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами инженерной и транспортной инфраструктуры;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

К числу земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации, относятся земли:

- покрытые поверхностными водами – зоны (территории) акваторий (водных объектов);
- земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

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

Порядок использования и застройки участков в зонах размещения военных объектов и на иные режимных территориях определяется соответствующими органами управления (для зон размещения военных объектов – органами военного управления) и ведомственной документацией.

В дополнение к настоящим Правилам землепользования и застройки, настоящими Правилами рекомендовано подготовить дополнения к муниципальному законодательству, определяющие порядок использования следующих территорий:

- санитарно-защитного озеленения (в границах производственных зон (П)). В рекомендациях должна быть определена принадлежность территории санитарно-защитной зоны предприятию – источнику вредного воздействия на окружающую среду, правила и минимальные нормы озеленения, обязанности предприятия по содержанию территории санитарно-защитного озеленения, иные вопросы;
- территорий общего пользования (Оп). Рекомендации для этой зоны должны определять необходимость и принцип функционального зонирования территории зоны, состав функциональных (территории озеленения, территории благоустройства, прочие), требования к составу и иным характеристикам озеленения, требования к параметрам и размещению сезонных объектов и малых архитектурных форм, иные вопросы;

- территорий улично-дорожной сети. На этой территории следует регламентировать параметры дорожных и тротуарных покрытий, параметры озеленения территории, прочие вопросы;

- при необходимости – иных территорий, градостроительные регламенты на которые не распространяются или градостроительные регламенты для которых не устанавливаются по основаниям, предусмотренным Градостроительным Кодексом РФ, федеральными или региональными законами.

Такие дополнения к муниципальному законодательству, не противоречащие положениям Градостроительного законодательства РФ и дополняющие его, позволят организовать эффективное использование территорий, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, в рамках концепции устойчивого развития территорий в том числе – для формирования комфортной среды жизнедеятельности на территории муниципального образования.

### **3.2. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий.**

#### **Иные ограничения**

Отдельные земельные участки на территории муниципального образования находится в границах зон с особыми условиями использования территорий. В случае нахождения земельного участка или его части в границах одной или нескольких зон с особыми условиями использования территорий, на территории такого участка действуют планировочные ограничения всех зон с особыми условиями использования территорий, в которые попадает этот участок или его часть.

Полный состав ограничений на использование земельного участка, объекта капитального строительства определяется в соответствии с картой зон с особыми условиями использования территорий и описанием ограничений зон с особыми условиями использования территорий в разделе 2.2.2 "Виды зон с особыми условиями использования территорий на территории муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье". Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил, законодательной и нормативной документацией.

### **3.3. Градостроительные регламенты в городском поселении "Посёлок Приморье"**

Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- а) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- б) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- в) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- г) видов территориальных зон;
- д) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

В границах одной территориальной зоны выделены земельные участки с разными видами использования, разрешёнными в этой территориальной зоне, в то же время, в границах одного земельного участка может быть только одна территориальная зона.

Виды разрешенного использования земельных участков, установленные градостроительными регламентами, согласно требованиям действующего земельного законодательства Российской Федерации определены с учётом классификации видов использования земель (код классификатора – 14) Сборника классификаторов АИС ЕГРП и ГКН.

Классификационные номера видов использования земель приводятся для каждого из видов основного, условно-разрешённого или вспомогательного использования после описания (значения) вида использования, после знака дроби в формате, установленном классификатором видов использования земель (код классификатора – 14) Сборника классификаторов АИС ЕГРП и ГКН.

### 3.3.1. Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж)

#### **Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами**

##### Ж1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

142.1.1	142001010000	Индивидуальная жилая застройка
142.2.1	142002010000	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
142.2.17	142002170000	Иные объекты общественно-делового назначения, обеспечивающих жизнь граждан

##### Ж1. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

142.1.2.1	142001020100	Малоэтажная жилая застройка
142.2.2	142002020000	Объекты здравоохранения
142.2.4.1	142002040100	Объекты розничной торговли
142.2.5	142002050000	Объекты общественного питания
142.2.12	142002120000	Объекты делового назначения, в том числе офисных центров
142.2.14	142002140000	Гостиницы
143.1.1.6	143001010600	Культурно-бытовые здания
144.3	144003000000	Объекты (территории) рекреационного назначения

##### Ж1. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

141.4	141004000000	Ведение гражданами садоводства и огородничества
142.1.4	142001040000	Иные объекты, допустимые в жилых зонах
142.2.11	142002110000	Стоянки автомобильного транспорта
142.2.16	142002160000	Индивидуальные гаражи
142.6	142006000000	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
142.7	142007000000	Иные виды использования, характерные для населенных пунктов
143.2.2	143002020000	Объекты электросетевого хозяйства
144.3.8	144003080000	Скверы
144.3.10	144003100000	Иные объекты рекреационного назначения

**Ж1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

- минимальный отступ жилых зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 5 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии фасадов зданий с красной линией;

- минимальный отступ жилых зданий от границы соседнего участка – 3 м;

- минимальный отступ хозяйственных построек от границы соседнего участка – 1 м. Допускается сблокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований;

- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

- минимальные расстояния от стен зданий до площадок для отдыха и хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;

- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;

- размер земельного участка для блокированного жилого дома 1-3 надземных этажа – не менее 150 кв. м. и не более 400 кв. м.;

- максимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома – не более 1200 кв. м. При застройке земельных участков, принадлежащих застройщику на праве собственности, максимальный размер земельного участка не ограничивается и определяется в составе соответствующего проекта планировки территории;

- максимальная высота здания (до конька крыши) – 15 м;

- максимальная вместимость гостиниц – 30 человек;

- максимальная общая площадь офисов – 300 кв. м.

**Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами**

**Ж2. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

142.1.2.1	142001020100	Малоэтажная жилая застройка
142.2.1	142002010000	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
142.2.2	142002020000	Объекты здравоохранения

142.2.5	142002050000	Объекты общественного питания
142.2.12	142002120000	Объекты делового назначения, в том числе офисных центров
142.2.17	142002170000	Иные объекты общественно-делового назначения, обеспечивающих жизнь граждан

Ж2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

142.1.1	142001010000	Индивидуальная жилая застройка
142.1.2.2	142001020200	Среднеэтажная жилая застройка
142.2.4.1	142002040100	Объекты розничной торговли
142.2.14	142002140000	Гостиницы
143.1.1.6	143001010600	Культурно-бытовые здания

Ж2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

142.1.4	142001040000	Иные объекты, допустимые в жилых зонах
142.2.11	142002110000	Стоянки автомобильного транспорта
142.2.16	142002160000	Индивидуальные гаражи
142.6	142006000000	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
142.7	142007000000	Иные виды использования, характерные для населенных пунктов
143.2.2	143002020000	Объекты электросетевого хозяйства
144.3.8	144003080000	Скверы
144.3.10	144003100000	Иные объекты рекреационного назначения

Ж2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- минимальный отступ жилых зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии фасадов зданий с красной линией;
- минимальный отступ жилых зданий от границы соседнего участка – 3 м;
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

- минимальные расстояния от стен зданий до спортивных площадок и площадок для отдыха, до хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;

- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;

- размер земельного участка для многоквартирного жилого дома до 4-х, 5-ти надземных этажей рассчитывается в соответствии с письмом Правительства Калининградской области от 25.02.2009 №МП-496 и приложением к указанному письму (методическим рекомендациям), Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98. Размер земельного участка многоквартирного жилого дома малой этажности для домов довоенных годов постройки указанными выше нормами не ограничивается и может назначаться превышающим нормативный, вплоть до размера участка, фактически используемого жильцами этого дома для его обслуживания;

- максимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома – не более 1200 кв. м. При застройке земельных участков, принадлежащих застройщику на праве собственности, максимальный размер земельного участка не ограничивается и определяется в составе соответствующего проекта планировки территории;

- максимальная высота здания (до конька крыши) при использовании участка по основному виду – 20 м., максимальная высота здания (до конька крыши) при использовании участка по условно-разрешённому виду – 23 м.

- территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 45% площади земельного участка, предоставленного под застройку.

- максимальная вместимость гостиниц – 30 человек;

- максимальная общая площадь офисов – 300 кв. м.

**Ж5 - зона жилой застройки специального вида**, тип и параметры застройки, основные виды разрешенного использования земельных участков определяются проектами планировки территорий

**Ж5. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

141.4	141004000000	Ведение гражданами садоводства и огородничества
-------	--------------	---

В границах территориальной зоны Ж5 "Зона жилой застройки специального вида" до момента подготовки проекта планировки территории не предполагается строительства или иного использования территории, кроме как для ведения гражданами садоводства и огородничества.

Для обеспечения возможности застройки территорий в границах территориальной зоны Ж5 "Зона жилой застройки специального вида", для этих территорий или их частей должна быть подготовлена документация по планировке. Подготовка документов по планировке территории должна осуществляться на основании документов территориального планирования городского поселения "Посёлок Приморье" и Светлогорского района: границы зон размещения объектов капитального строительства, границы территорий общего пользования определяются в соответствии с границами соответствующих функциональных зон генерального плана муниципального образования. После подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории, согласования и утверждения указанных документов по планировке территории в соответствии с градостроительным законодательством, следует внести необходимые изменения в части границ территориальных зон в карту градостроительного зонирования муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" и, при необходимости, в карту зон с особыми условиями использования территорий. Основанием для внесения таких изменений в этом случае будет являться несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану городского поселения "Посёлок Приморье" или схеме территориального планирования муниципального района. Внесение изменений производится в порядке, предусмотренном разделом 1.5 настоящих правил.

Ж5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Не установлены.

Ж5. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Не установлены.

Ж5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Не установлены.

### 3.3.2. Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны (О)

#### **О1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения**

##### О1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов

###### капитального строительства

142.2.1	142002010000	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
142.2.4.1	142002040100	Объекты розничной торговли
142.2.4.2	142002040200	Объекты оптовой торговли
142.2.3	142002030000	Объекты культуры
142.2.6	142002060000	Объекты предпринимательской деятельности
142.2.8	142002080000	Административные здания
142.2.10	142002100000	Культовые здания
142.2.12	142002120000	Объекты делового назначения, в том числе офисные центры
142.2.13	142002130000	Объекты финансового назначения
142.2.14	142002140000	Гостиницы
143.1.1.6	143001010600	Культурно-бытовые здания
143.4.1	143004010000	Эксплуатационные предприятия связи и обслуживания линий связи
144.3.2	144003020000	Объекты физической культуры и спорта

##### О1. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов

###### капитального строительства

142.2.17	142002170000	Иные объекты общественно-делового значения, обеспечивающие жизнь граждан
----------	--------------	--

##### О1. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов

###### капитального строительства

142.2.11	142002110000	Стоянки автомобильного транспорта
142.5	142005000000	Коммунальные, складские объекты
142.6	142006000000	Объекты жилищно-коммунального хозяйства

142.7	142007000000	Иные виды использования, характерные для населенных пунктов
143.2.2	143002020000	Объекты электросетевого хозяйства
144.3.8	144003080000	Скверы
144.3.10	144003100000	Иные объекты рекреационного назначения

**О1. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии фасадов зданий с красной линией;

- высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами или доминантами. У подошвы откоса берега, вдоль променада, высота зданий не может быть выше бровки откоса;

- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

При размещении объектов, для которых необходимо устройство санитарно-защитной зоны, следует учитывать границы и функциональное назначение смежных территорий.

**О2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**

**О2. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

142.1.3	142001030000	Объекты дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
142.2.2	142002020000	Объекты здравоохранения
142.2.7	142002070000	Объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования
144.1.7	144001070000	Объекты санаторного и курортного назначения

**О2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

142.2.1	142002010000	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
---------	--------------	---

142.2.10      142002100000      Культовые здания

О2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов

капитального строительства

142.2.11	142002110000	Стоянки автомобильного транспорта
142.5	142005000000	Коммунальные, складские объекты
142.6	142006000000	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
142.7	142007000000	Иные виды использования, характерные для

населенных пунктов

143.2.2	143002020000	Объекты электросетевого хозяйства
144.3.8	144003080000	Скверы
144.3.10	144003100000	Иные объекты рекреационного назначения

О2. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов

капитального строительства

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 25 м.;
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами.

### 3.3.3. Градостроительный регламент. Производственные зоны (П)

#### **П1 – производственная зона**

##### П1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

143.1.1.1	143001010100	Производственные здания
-----------	--------------	-------------------------

##### П1. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

142.2.12	142002120000	Объекты делового назначения, в том числе офисные центры
----------	--------------	---

142.2.14	142002140000	Гостиницы
----------	--------------	-----------

143.1.1.7	143001010700	Иные сооружения промышленности
-----------	--------------	--------------------------------

##### П1. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

142.2.4.1	142002040100	Объекты розничной торговли
-----------	--------------	----------------------------

142.2.5	142002050000	Объекты общественного питания
---------	--------------	-------------------------------

142.2.11	142002110000	Стоянки автомобильного транспорта
----------	--------------	-----------------------------------

143.1.1.2	143001010200	Коммуникации
-----------	--------------	--------------

143.1.1.3	143001010300	Подъездные пути
-----------	--------------	-----------------

143.1.1.4	143001010400	Складские помещения
-----------	--------------	---------------------

143.1.1.5	143001010500	Административные здания
-----------	--------------	-------------------------

143.1.1.6	143001010600	Культурно-бытовые здания
-----------	--------------	--------------------------

144.3.2	144003020000	Объекты физической культуры и спорта
---------	--------------	--------------------------------------

144.3.8	144003080000	Скверы
---------	--------------	--------

144.3.10	144003100000	Иные объекты рекреационного назначения
----------	--------------	--

##### П1. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- минимальные расстояния между сторонами зданий, трассировка проездов – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

- максимальная высота здания – 15 м (без учёта высот отдельных доминант);

При размещении объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду следует учитывать требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и исключить вредное воздействие (нахождение в санитарно-защитных зонах) источников вредного воздействия на следующие объекты и территории: жилую застройку, включая отдельные жилые дома; ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха; территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков; другие территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания, в том числе – спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

## **П2 – коммунально-складская зона**

### П2. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

142.6	142006000000	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
143.1.1.1	143001010100	Производственные здания
143.1.1.4	143001010400	Складские помещения
143.1.1.5	143001010500	Административные здания
143.3.2.6	143003020600	Объекты автомобильного транспорта и дорожного хозяйства

### П2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

142.2.4.1	142002040100	Объекты розничной торговли
142.2.4.2	142002040200	Объекты оптовой торговли
142.2.12	142002120000	Объекты делового назначения, в том числе офисные центры
142.2.14	142002140000	Гостиницы

**П2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов**

**капитального строительства**

142.2.5	142002050000	Объекты общественного питания
142.2.11	142002110000	Стоянки автомобильного транспорта
143.1.1.2	143001010200	Коммуникации
143.1.1.3	143001010300	Подъездные пути
143.1.1.4	143001010400	Складские помещения
143.1.1.5	143001010500	Административные здания
143.1.1.6	143001010600	Культурно-бытовые здания
144.3.2	144003020000	Объекты физической культуры и спорта
144.3.8	144003080000	Скверы
144.3.10	144003100000	Иные объекты рекреационного назначения

**П2. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов**

**капитального строительства**

- минимальные расстояния между сторонами зданий, трассировка проездов – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- максимальная высота зданий – 12 м (без учёта высот отдельных доминант)

При размещении объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитными зонами, следует учитывать требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и исключить вредное воздействие (нахождение в санитарно-защитных зонах) источников вредного воздействия на следующие объекты и территории: жилую застройку, включая отдельные жилые дома; ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха; территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков; другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания, в том числе – спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

### 3.3.4. Градостроительный регламент. Зоны территорий сельскохозяйственного использования (Сх)

**Сх2 – зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения** (в том числе дачные, садовые общества, ЛПХ)

#### Сх2. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

141.3	141003000000	Ведение личного подсобного хозяйства
141.4	141004000000	Ведение гражданами садоводства и огородничества

#### Сх2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

141.5	141005000000	Ведение гражданами животноводства
141.6	141006000000	Дачное строительство
141.14	141014000000	Иные виды сельскохозяйственного использования
142.1.2.4	142001020400	Иные виды жилой застройки

#### Сх2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

141.1.2	141001020000	Здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции
---------	--------------	--

#### Сх2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- предельные размеры земельных участков устанавливаются соответствующими актами органов местного самоуправления;
- минимальный отступ жилых строений (домов) или дворовых (хозяйственных) построек для вновь строящихся зданий и сооружений от границы участка со стороны улицы (проезда) – 5 м. Для существующих зданий и сооружений допускается уменьшение отступа, но не менее 1м. от стены существующего соседнего строения.
- минимальный отступ жилых строений (домов) от границы соседнего участка – 3 м;

- минимальный отступ дворовых (хозяйственных) построек от границы соседнего участка – 1 м; Допускается блокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований;
- минимальные расстояния между сторонами зданий и сооружений – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и иными нормативами;
- максимальная высота здания (сооружения) (до конька крыши) – 8 м;
- территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 25% площади земельного участка, предоставленного под застройку.

***Общие требования к организации и застройке территорий  
садоводческих и огороднических некоммерческих объединений  
(территорий дачного некоммерческого объединения –  
по условно разрешённому виду использования земельных участков)***

*Для территории садоводческого (огороднического) некоммерческого объединения подготавливается схема зонирования территории, определяющая зоны, наиболее благоприятные для развития садоводства и огородничества.*

*В схеме зонирования территории должны содержаться сведения о местах нахождения, площадях и целевом назначении земельных участков, о разрешённом использовании земельных участков, а так же сведения о правах, на которых земельные участки в каждой конкретной зоне предоставлены (могут быть предоставлены) гражданам.*

*Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков после подготовки и выноса в натуру проекта организации и застройки территории такого объединения, и утверждения общим собранием его членов (собранием уполномоченных) распределения садовых, огородных или дачных земельных участков между членами такого объединения.*

*Основными нормативами организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с градостроительным законодательством являются: количество и размеры подъездных и внутренних дорог; минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями и границами земельных участков; тип источников водоснабжения;*

*техническая характеристика инженерного обеспечения территории такого объединения; перечень необходимых противопожарных сооружений; перечень мероприятий по охране окружающей среды. В зависимости от конкретных условий могут дополнительно применяться и иные нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.*

***Возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении осуществляется исключительно в соответствии с проектом организации и застройки его территории.***

*Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении строений, сооружений и объектов инженерной инфраструктуры, определяют садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение и его члены самостоятельно в соответствии с проектом организации и застройки территории такого объединения.*

*Возведение гражданами на садовых, огородных или дачных земельных участках строений и сооружений, превышающих размеры, установленные проектом организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для данных строений и сооружений, допускается после утверждения органом местного самоуправления проектов строительства данных строений и сооружений в порядке, установленном градостроительным законодательством.*

*Гражданам – владельцам участков, могут быть предоставлены разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка в зоне Сх2 – для использования под дачный участок с правом возведения строения без права регистрации проживания или жилого дома с правом регистрации проживания в нём.*

*Для реализации права возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нём на территории дачного участка гражданину – владельцу участка необходимо являться членом дачного некоммерческого объединения, а дачному некоммерческому объединению и его членам – также подготовить документацию по организации и застройке территории этого объединения.*

### 3.3.5. Градостроительный регламент. Зона рекреационного назначения (Р)

#### **Р - зона парков и лесопарков**

##### Р. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов

###### капитального строительства

142.2.5	142002050000	Объекты общественного питания
144.3.1	144003010000	Дома отдыха, пансионаты, кемпинги
144.3.2	144003020000	Объекты физической культуры и спорта
144.3.3	144003030000	Туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции
144.3.4	144003040000	Туристические парки
144.3.5	144003050000	Лесопарки
144.3.6	144003060000	Учебно-туристические тропы и трассы
144.3.7	144003070000	Детские и спортивные лагеря
144.3.8	144003080000	Скверы, парки, городские сады
144.3.9	144003090000	Пляжи

##### Р. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов

###### капитального строительства

142.2.2	142002020000	Объекты здравоохранения
142.2.10	142002100000	Культовые здания
144.3.10	144003100000	Иные объекты (территории) рекреационного назначения

##### Р. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов

###### капитального строительства

142.2.4.1	142002040100	Объекты розничной торговли
142.2.11	142002110000	Стоянки автомобильного транспорта
142.5	142005000000	Коммунальные, складские объекты
142.6	142006000000	Объекты жилищно-коммунального хозяйств
143.1.1.6	143001010600	Культурно-бытовые здания

**Р. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 25 м.;
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

Прочие ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими СНиП, СанПиН, противопожарными нормами и иными нормативами.

Земельные участки, находящиеся на территории зоны пляжей и береговых полос не подлежат застройке объектами капитального строительства с последующей их эксплуатацией. Правовой режим земельных участков в границах береговых полос настоящими Правилами не устанавливается.

### **3.3.6. Градостроительный регламент. Зоны специального назначения (Сп)**

#### **Сп2 – зона специального назначения, связанная с государственными объектами**

Порядок использования территорий зоны Сп2 определяется органами военного управления, федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления.

**3.3.7. Градостроительный регламент. Зоны иного назначения – территории общего пользования (Оп)**

**Оп - зоны в границах территорий общего пользования** (парки и скверы, городские сады, береговые полосы водных объектов общего пользования, прочие)

Действие градостроительных регламентов на зоны в границах территорий общего пользования не распространяется.

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются законодательством РФ, соответствующими СНиП, СанПиН и специальными нормативами.



Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение "Посёлок Приморье" подготовили специалисты ООО "Никор Проект": руководитель проекта Чепиного Н.И, архитекторы Черненко П.В., Шаймухаметова Н.А., Граф Д.Д., инженер-экономист Русанова С.Н., юрист-консультант Вермул В.С.