



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 04 декабря 2017 г. № 73

**Об утверждении Правил землепользования и застройки  
муниципального образования «Изварское сельское поселение»  
Волосовского муниципального района Ленинградской области  
применительно к дер. Озертицы, дер. Заполье, дер. Лиможа**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014. № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 9 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Изварское сельское поселение» Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к дер. Озертицы, дер. Заполье, дер. Лиможа, согласно приложения.

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель комитета

Е.В. Домрачев

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**муниципального образования**  
**ИЗВАРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**  
**ВОЛОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**  
**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ** применительно к  
**деревне ОЗЕРТИЦЫ**

Волосово

2017 год

*ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального  
района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*  
**УТВЕРЖДЕНО ПРИКАЗОМ КОМИТЕТА ПО АРХИТЕКТУРЕ И  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ  
«04» декабря 2017 г. № 73**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
муниципального образования  
ИЗВАРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
ВОЛОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ применительно к  
деревне ОЗЕРТИЦЫ**

Генеральный директор

С.А. Жгулев

Волосово

2017 год

## **Оглавление**

УТВЕРЖДЕНО ПРИКАЗОМ КОМИТЕТА ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ «__»_____ 2017 г. № _____	5
Преамбула	5
Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений	6
<i>Общие положения</i>	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	6
Статья 2. Цели и назначение Правил землепользования и застройки	12
Статья 3. Область применения Правил застройки	13
Статья 4. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку	14
Статья 5. Застройщики. Заказчики	18
Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Изварского сельского поселения в области землепользования и застройки	19
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке	20
<i>Глава 1. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль.</i>	20
Статья 8. Предоставление земельных участков для строительства	20
Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Изварского сельского поселения	21
Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд	21
Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Изварского сельского поселения	22
Статья 12. Сервитуты на территории Изварского сельского поселения	23
Статья 13. Развитие застроенных территорий	26
Статья 14. Земельный контроль	26
<i>Глава 2. Планировка территории</i>	27
Статья 15. Общие положения о планировке территории	27
Статья 16. Подготовка документации по планировке территории– проектов планировки и проектов межевания	28
Статья 17. Подготовка документации по планировке территории –градостроительных планов земельных участков	30
<i>Глава 3. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</i>	31

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы

Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	31
Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	32
<i>Глава 4. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.....</i>	<i>33</i>
Статья 20. Проектная документация .....	33
Статья 21. Разрешение на строительство.....	34
Статья 22. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию .....	35
Статья 23. Строительный контроль и государственный строительный надзор.....	35
Часть 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории .....	36
<i>Глава 5. Карта градостроительного зонирования территории .....</i>	<i>36</i>
Статья 24. Карта градостроительного зонирования территории деревни Озертицы муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области .....	36
Статья 25. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории.....	36
Часть 3. Градостроительные регламенты .....	37
<i>Глава 6. Градостроительные регламенты и порядок их применения .....</i>	<i>37</i>
Статья 26. Основные понятия, используемые в градостроительных регламентах.....	37
Статья 27. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	39
Статья 28. Порядок применения градостроительных регламентов.....	40
Статья 29. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	41
Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	43
Статья 31. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не установлены.....	44
Статья 32. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту .....	45
Статья 33. Градостроительные регламенты. Жилые зоны .....	46
<b>Статья 34. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки с участками.....</b>	<b>46</b>
Статья 35. Порядок внесения изменений в Правила застройки .....	51
Статья 36. Ответственность за нарушение настоящих Правил .....	54

УТВЕРЖДЕНО ПРИКАЗОМ КОМИТЕТА ПО АРХИТЕКТУРЕ И  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ «\_\_» \_\_\_\_\_  
2017 г. № \_\_\_\_\_

### **Преамбула**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Целями Правил землепользования и застройки муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы(далее – Правила) являются:

- создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории муниципального образования;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила застройки регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- подготовка документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний.

## **Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

### **Общие положения**

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

**Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:**

**акт выбора площадки под строительство** – документ, подтверждающий возможность размещения проектируемого объекта на выбранном земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и др. факторов и согласований местных органов управления в части землепользования, развития социальной и производственной инфраструктуры территорий, результатов сравнительного анализа вариантов размещения;

**береговая полоса водного объекта общего пользования** – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

**вид разрешенного использования земельного участка** – конкретная деятельность, осуществляемая собственником, землевладельцем, землепользователем, иным пользователем земельного участка, которая может вестись на используемом земельном участке, основанная на зонировании территории. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются настоящими Правилами в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития № 540 от 01.09.2014 г. с изменениями от 30 сентября 2015 года

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

**водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**вспомогательные виды разрешенного использования** – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается. Однако они составляют часть основной разрешенной деятельности или функции и поэтому



## *ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ*

*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

могут появляться только в пределах участка собственника, где реализуется основная деятельности или функция;

**генеральный план муниципального образования** – основной градостроительный документ о градостроительном планировании развития территории муниципального образования, определяющий в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории муниципального образования, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых территорий, экологическому и санитарному благополучию;

**границы населенного пункта** – границы земель населенных пунктов, отделяющие эти земли от земель иных категорий, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п.6 ст.1 ГрК РФ);

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении 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, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**градостроительная подготовка земельного участка** – действия, осуществляемые посредством подготовки градостроительных планов земельных участков для подготовки проектной документации;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (п.9 ст.1 ГрК РФ);

**документация по планировке территории** – проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

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

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (п.4 ст.1 ГрК РФ);

**капитальный ремонт** – работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели;

**красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты) (п.11 ст.1 ГрК РФ);

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии регулирования застройки**– линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

**максимальный процент застройки (коэффициент плотности застройки)**– в границах земельного участка отношение суммарной площади застройки зданий, строений, сооружений к площади земельного участка (в процентах); может

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**межевание** – работы по установлению на местности границ муниципального образования и административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

**объект капитального строительства**– здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п.10. ст.1 ГрК РФ);

**основные виды разрешенного использования недвижимости** – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

**отклонение от предельных параметров** – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**прибрежная защитная полоса**– часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**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 недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

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

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, выдаваемый уполномоченным исполнительным органом муниципальной власти муниципального образования и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ, выдаваемый уполномоченным исполнительным органом муниципального образования и разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны;

**реконструкция**– изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (п.14 ст.1 ГрК РФ);

**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);

**территориальная зона** – зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты (п.7 ст.1 ГрК РФ);

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (п.12. ст.1 ГрК РФ);

**условно-разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости** – виды использования, требующие специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном настоящими Правилами;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (п.5 ст.1 ГрК РФ);

## **Статья 2. Цели и назначение Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории деревни Озертицы Изварского сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития муниципального образования, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

4. Нормативные акты муниципального образования приводятся в соответствии с настоящими Правилами в течение шести месяцев со дня их вступления в силу.

Принятые до введения в действие настоящих Правил акты муниципального образования по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### **Статья 3. Область применения Правил застройки**

1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории деревни Озертицы Изварского сельского поселения земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Настоящие Правила применяются при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

-принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

-принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-осуществлении муниципального земельного контроля за использованием земель муниципального образования;

-формировании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3.Использование земельных участков, а также использование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие настоящим Правилам, не допускается.

4.Решения органов местного самоуправления Изварского сельского поселения, органов местного самоуправления Волосовского муниципального района, органов государственной власти Ленинградской области, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

### **Статья 4. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Изварского сельского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, образованные из состава государственных или муниципальных земель, в целях строительства или реконструкции;

- обращаются с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду или постоянное (бессрочное) пользование для строительства в администрацию муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных планов или частных намерений по землепользованию и застройке.

Раздел земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;



3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

В указанных случаях контроль за соблюдением указанных требований осуществляет администрация Изварское сельского поселения посредством проверки землеустроительной документации.

3. Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешённым использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

4. Собственник земельного участка имеет право собственности на посеvy и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

5. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются Законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

6. Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешённым использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

7. Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

- 1) осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, Правилами землепользования и застройки;
- 2) не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;
- 3) проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;
- 4) выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;
- 5) оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;
- 6) предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической

инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;

7) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

## **Статья 5. Застройщики. Заказчики**

1. 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.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

3. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
- в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией Изварского сельского поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;
- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
- безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в администрацию Изварского сельского поселения один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.
- 5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, уполномоченное застройщиком на выполнение функций, указанных в ч.6 настоящей статьи.
- 6. Заказчики реализуют полномочия застройщиков на основании договора с застройщиками, в частности:
  - выполняют инженерные изыскания;
  - привлекают на основании договора лицо (лица), осуществляющее подготовку проектной документации;
  - составляют задание на подготовку проектной документации;
  - утверждают проектную документацию;
  - направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);
  - реализуют иные полномочия, предусмотренные договором с застройщиком и действующим законодательством.
- 7. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

**Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Изварского сельского поселения в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Главы Изварское сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:
  - принятие решения о назначении публичных слушаний;
  - принятие решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки;
  - руководство Комиссией по землепользованию и застройке;
  - утверждение заключений по результатам публичных слушаний.
2. К полномочиям Администрации Изварского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:
  - формирование земельных участков как объектов недвижимости;
  - организация и проведение публичных слушаний;
  - обеспечение разработки документации по планировке территории;
  - организация и проведение публичных слушаний;
  - другие полномочия в соответствии с законодательством.

## **Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке Изварского сельского поселения (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой администрации Изварского сельского поселения. Состав Комиссии, в том числе её руководитель, определяются Главой администрации Изварского сельского поселения.

## **Глава 1. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль.**

### **Статья 8. Предоставление земельных участков для строительства**

1. Земельные участки, находящиеся в собственности Изварского сельского поселения, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

2. Земельные участки, относящиеся к муниципальной собственности, предоставляются:

- в собственность путем их продажи на торгах и без проведения торгов;
- в собственность юридическому или физическому лицу бесплатно;
- в аренду на торгах и без проведения торгов;
- в безвозмездное пользование;
- в постоянное (бессрочное) пользование.

3. Продажа земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 ст. 39.3 Земельного

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

кодекса РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса РФ.

4. Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, установленных в п.2 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ.

5. Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ.

6. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, регулируется главой V. Земельного кодекса РФ.

### **Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Изварского сельского поселения**

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;
- автомобильные дороги местного значения;

2) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

### **Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд**

1. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для муниципальных нужд, рыночная стоимость земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных Земельным кодексом РФ.

2. При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков,

включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

3. При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом особенностей, определенных в Земельном кодексе РФ.

4. В случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

5. При определении размера возмещения не подлежат учету объекты, перечень которых приведен в п. 8 ст. 56.8 Земельного кодекса РФ.

6. Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

## **Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Изварского сельского поселения**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Изварского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 9 настоящих Правил.

2. Резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам осуществляется также в случаях, связанных с:
  - размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур,
  - созданием особо охраняемых природных территорий.
3. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.
4. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.
5. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", на срок не более чем два года.
6. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.
7. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

## **Статья 12. Сервитуты на территории Изварского сельского поселения**

1. Сервитут устанавливается в соответствии с со ст. 274-277 Гражданского кодекса РФ.
2. Публичный сервитут устанавливается 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



## *ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ*

*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопооя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

4.1. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

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

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

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

7. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

8. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

9. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

10. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским, земельным законодательством, а также другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

2) проведение изыскательских работ;

3) ведение работ, связанных с использованием недрами.

11. Перечень лиц, заключающих соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, а также форма и порядок заключения такого соглашения определяются в соответствии со ст. 39.24 ЗК РФ. Требования к сведениям, указываемым в

соглашении об установлении сервитута, а также порядок определения платы установлены в соответствии со ст. 39.25 ЗК РФ.

12. Порядок заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается в соответствии с положениями ст. 39.26 ЗК РФ.

### **Статья 13. Развитие застроенных территорий**

1. Заинтересованные физические и юридические лица, органы государственной власти Ленинградской области вправе обратиться в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области с заявлением, содержащим предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

2. Заявление должно содержать материалы, обосновывающие предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

3. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскиза границ и эскиза новой застройки соответствующей застроенной территории. Могут представляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

4. Решение о развитии застроенной территории принимается Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.

5. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 46.1 – 46.8 Градостроительного кодекса РФ.

### **Статья 14. Земельный контроль**

1. На территории деревни Озертицы Изварского сельского поселения осуществляется государственный, муниципальный, общественный и производственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности.

2. Государственный, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.

3. Порядок осуществления муниципального земельного контроля устанавливается администрацией Волосовского муниципального района на основании и в соответствии с земельным законодательством РФ.

## **Глава 2. Планировка территории**

### **Статья 15. Общие положения о планировке территории**

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей.

3. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

- а) границы элементов планировочной структуры территории (районов, микрорайонов, кварталов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения Изварского сельского поселения;
- г) другие границы.

4. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий элементов планировочной структуры территории, не разделённой на земельные участки, или разделении которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения Изварского сельского поселения;
- г) границ зон с особыми условиями использования территории;
- д) других границ.

5. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Изварского сельского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

6. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд Изварского сельского поселения, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд Изварского сельского поселения без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
- и другие.

7. В составе документации по планировке могут разрабатываться предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

8. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке.

**Статья 16. Подготовка документации по планировке территории – проектов**

## **планировки и проектов межевания**

1. Подготовка проектов планировки и проектов межевания территории Изварского сельского поселения применительно к деревне Озертицы осуществляется на основании настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Утверждение проектов планировки территории, проектов межевания территории включает:

- рассмотрение представленной Изварским сельским поселением проектной документации, согласований и заключений по этой документации;
- принятие решений об утверждении проектов планировки территории, проектов межевания территории.

3. Организацию рассмотрения проектов планировки территории, проектов межевания территории осуществляет комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.

4. Порядок рассмотрения представленных проектов планировки территории, проектов межевания территории, согласований и заключений по этой документации, а также состав предоставляемых документов и требования к ним определяются в соответствии с Приказом КАГ ЛО № 7 от 27.12.2014 г.

5. Комитет по архитектуре и градостроительству в течение 30 календарных дней рассматривает переданные материалы и принимает одно из следующих решений:

- решение об утверждении проекта планировки территории, проекта межевания территории;
- решение о направлении проектной документации в Изварское сельское поселение на доработку.

6. Перечень оснований для направления проекта планировки территории, проекта межевания территории на доработку установлен Приказом № 7 КАГ ЛО от 27.12.2014

7. Проект планировки территории, проект межевания территории утверждаются распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.

8. Опубликование утвержденной документации, размещение ее на официальном сайте муниципального образования, направление Волосовский муниципальный район для ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности обеспечивает Изварское сельское поселение.

**Статья 17. Подготовка документации по планировке территории – градостроительных планов земельных участков**

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

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

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Градостроительные планы земельных участков утверждаются Комитетом по архитектуре и градостроительству, за исключением градостроительных планов земельных участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства.

### **Глава 3. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

#### **Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в части 3 настоящих Правил, строительные намерения физических и юридических лиц являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке. Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования. Могут представляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого



разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном законодательстве порядке.

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

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

### **Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться с заявлением о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут представляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.21 настоящих Правил землепользования и застройки.

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

3. Правообладатель земельного участка подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.
6. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.
8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **Глава 4. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

##### **Статья 20. Проектная документация**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую 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.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства; состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий; порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий; порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок её взимания, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## **Статья 21. Разрешение на строительство**

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

2. Разрешение на строительство выдаёт администрация Волосовского муниципального района, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения и регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ленинградской области или администрацией Волосовского муниципального района в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.
5. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

#### **Статья 22. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт администрация Волосовского муниципального района.
3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.
4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 23. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.
2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Часть 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории**

**Глава 5. Карта градостроительного зонирования территории**

**Статья 24. Карта градостроительного зонирования территории деревни Озертицы муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области**

Карта градостроительного зонирования территории представляет собой чертёж с отображением границ муниципального образования, границ населенных пунктов, границ территориальных зон, границ зон с особыми условиями использования территории.

**Статья 25. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории**

На карте градостроительного зонирования территории выделены следующие виды территориальных зон:

<b>Кодовые обозначения территориальных зон</b>	<b>Наименования территориальных зон</b>
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки с участками

### **Часть 3. Градостроительные регламенты**

#### **Глава 6. Градостроительные регламенты и порядок их применения**

##### **Статья 26. Основные понятия, используемые в градостроительных регламентах**

*Малоэтажные и индивидуальные жилые дома* – одно- и многоквартирные дома 1-4 этажа (с возможностью организации приквартирных участков и построек, для подсобного хозяйства).

*Объекты здравоохранения* - больничные учреждения общего типа: городские, областные больницы, медико-санитарные части, госпитали; диспансеры: лечебно-физкультурный, маммологический, наркологический, офтальмологический, кожно-венерологический, онкологический, противотуберкулезный, психоневрологический и др.; амбулаторно-поликлинические учреждения; специализированные больницы, в т.ч. инфекционные; учреждения скорой медицинской помощи и учреждения переливания крови; научно-исследовательские, лабораторные корпуса; учреждения охраны материнства и детства: родильный дом, дом ребенка; центры медицинской профилактики, реабилитационные центры, информационно-аналитические центры; бюро патологоанатомические, судебно-медицинской экспертизы и иные подобные объекты.

*Объекты здравоохранения первой необходимости* – аптеки, оптики, травматологические пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения, кабинеты врачей общей практики и иные подобные объекты, обслуживающие зону.

*Учреждения и организации социального обеспечения-дома-интернаты* для престарелых, инвалидов и детей, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома, центры социальной помощи и иные подобные объекты.

*Культурно-просветительские и зрелищные объекты* – библиотеки, музеи, выставочные залы, галереи, театры, концертные залы, кинотеатры и иные подобные объекты.

*Объекты дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения* – музыкальные, художественные, театральные, хореографические школы и студии, дома творчества, музыкальные клубы, дискотеки и иные подобные объекты.

*Объекты бытового и коммунального обслуживания* - жилищно-эксплуатационные и аварийные службы, мастерские мелкого бытового ремонта, парикмахерские, пошивочные и фотоателье, пункты приёма прачечных и химчисток, общественные туалеты и т.п.;

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы

*Объекты физкультурно-оздоровительного назначения* – фитнес-клубы, тренажёрные залы, мини-бассейны, сауны, спортивные площадки, ледовые катки, спортивные школы и иные подобные объекты.

*Спортивные и спортивно-зрелищные сооружения и объекты* – открытые и крытые стадионы, бассейны, велодромы, картингдромы, роликодромы, скейтдромы, гольф-клубы, поля для минифутбола, крытые ледовые сооружения, горнолыжные спортивные сооружения, лыжероллерные и лыжные трассы, трассы для иных летних и зимних видов спорта и иные подобные объекты.

*Объекты транспортной инфраструктуры* – объекты, сооружения и коммуникации автомобильного, железнодорожного, речного и воздушного транспорта.

*Объекты инженерной инфраструктуры* – объекты, сооружения и коммуникации, в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения.

*Зоны с особыми условиями использования территорий* - охранные, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, береговые полосы, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*Зона санитарной охраны (источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения)* - территория и акватория, на которых устанавливается особый санитарно-эпидемиологический режим для предотвращения ухудшения качества воды источников централизованного питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и охраны водопроводных сооружений.

*Водоохранные зоны-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.

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

*Береговая полоса* - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования.

*Санитарно-защитная зона* – территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий 1-2 классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

## **Статья 27. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного



## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

проектирования, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования, зон с особыми условиями использования территории.

### **Статья 28. Порядок применения градостроительных регламентов**

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) видов территориальных зон;

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченными органами местного самоуправления Изварского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

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

7. Объекты капитального и некапитального строительства, созданные с существенным нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **Статья 29. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов**

**капитального строительства**

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 33-34 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями статьи 31 настоящих Правил.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в статьях 33-34 настоящих Правил, являются запрещёнными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены без внесения изменений в Правила застройки.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Изварского сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

5. Сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технологические объекты, сооружения, необходимые для реализации разрешённого использования

недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и т.д.) всегда являются основными видами разрешённого использования, при условии соответствия требованиям технических регламентов.

6. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18 настоящих Правил застройки.

### **Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от

предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливаются в соответствии с законодательством перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства, применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

### **Статья 31. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не установлены**

1. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и 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;
- занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

- предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

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

### **Статья 32. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства,

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

### **Статья 33. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

Данные зоны предназначены для размещения жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

### **Статья 34. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки с участками**

Предназначена для размещения индивидуальных жилых домов на одну семью малой этажности (до 3 этажей) с приусадебными участками

#### **1. Основные виды разрешённого использования**

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Земельных участков	Объектов капитального строительства	
<i>Для индивидуального жилищного строительства</i>	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	<b>Предельные размеры земельного участка:</b>  Минимальный размер земельного участка – 500 кв.м. Максимальный размер земельного участка – 2500 кв.м.
<i>Для ведения личного подсобного хозяйства</i>	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры	<b>Предельные размеры земельного участка:</b>

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

	<p>(дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);</p> <p>производство сельскохозяйственной продукции;</p> <p>размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>содержание сельскохозяйственных животных</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 500 кв.м.          Максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м.</p>
<b>Блокированная жилая застройка</b>	<p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха</p>	<p><b>Предельные размеры земельного участка:</b></p> <p>Минимальный размер земельного участка – 300 кв.м.          Максимальный размер земельного участка – 2500 кв.м.</p>
<b>Объекты гаражного назначения</b>	<p>Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек</p>	<p><b>Предельные размеры земельного участка:</b></p> <p>Минимальный размер земельного участка – 18 кв.м.          Максимальный размер земельного участка – 48 кв.м.</p>
<b>Ведение огородничества</b>	<p>Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;</p> <p>размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции</p>	<p><b>Предельные размеры земельного участка:</b></p> <p>Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м.          Максимальный размер земельного участка – 1000 кв.м.</p>
<b>Ведение дачного хозяйства</b>	<p>Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и</p>	<p><b>Предельные размеры земельного участка:</b></p>



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
 муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального  
 района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы

	проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	Минимальный размер земельного участка – 500 кв.м. Максимальный размер земельного участка – 2500 кв.м.
--	---	--

## 2.Вспомогательные виды разрешённого использования

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Земельных участков	Объектов капитального строительства	
<i>Коммунальное обслуживание</i>	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	<b>Предельные размеры земельного участка:</b>  Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.

## 3.Условно разрешённые виды использования

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Земельных участков	Объектов капитального строительства	
<i>Социальное обслуживание</i>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы	<b>Предельные размеры земельного участка:</b>  Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

	<p>психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам</p>	
<b>Бытовое обслуживание</b>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</p>	<p><b>Предельные размеры земельного участка:</b></p> <p>Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.</p>
<b>Здравоохранение</b>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи.</p>	<p><b>Предельные размеры земельного участка:</b></p> <p>Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.</p>
<b>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</b>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)</p>	<p><b>Предельные размеры земельного участка:</b></p> <p>Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.</p>
<b>Стационарное медицинское обслуживание</b>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);</p> <p>размещение станций скорой помощи</p>	<p><b>Предельные размеры земельного участка:</b></p> <p>Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.</p>
<b>Дошкольное, начальное и среднее общее образование</b>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)</p>	<p><b>Предельные размеры земельного участка:</b></p> <p>Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.</p>
<b>Культурное развитие</b>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для</p>	<p><b>Предельные размеры земельного участка:</b></p>

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
 муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального  
 района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы

	профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
<b>Магазины</b>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<b>Предельные размеры земельного участка:</b>  Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
<b>Общественное питание</b>	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<b>Предельные размеры земельного участка:</b>  Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.

**4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Максимальная плотность застройки – 2 тыс. м<sup>2</sup>/га.

Основные параметры:

- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения — не менее 3 метров для зданий I—III степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV—V степеней огнестойкости;
- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;
- постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом
- до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным по требованиям должны быть не менее:
  - от постройки для содержания мелких животных и птицы – 4 м;
  - от других построек – 3 м (при высоте строения в верхней точке не более 3 м.)
  - от стволов деревьев:
  - высокорослых – 4 м

- среднерослых – 2 м
- от кустарника – 1 м;
- от окон жилых комнат(комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м (при соблюдении требования непросматриваемости, а также затеняемости соседних земельных участков);
- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника – водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.
- сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома с учетом санитарно-гигиенических требований, но не менее: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м.
- площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м.
- жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.
- расстояние от полотна дороги до ограждения не менее 2 метров;
- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м.
- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).

### **Статья 35. Порядок внесения изменений в Правила застройки**

1. Основаниями для рассмотрения Главой администрации Изварского сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти Ленинградской области в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Ленинградской области;
- 3) органами местного самоуправления Изварского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Изварского сельского поселения применительно к д. Озертицы;
- 4) органами местного самоуправления Волосовского муниципального района в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального значения Волосовского муниципального района;
- 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил 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.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Изварского сельского поселения.

4. Глава администрации Изварского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки Глава администрации Изварского сельского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в администрацию Изварского сельского поселения.

5. Основаниями для рассмотрения Главой администрации Изварского сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

## *ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ*

*муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы*

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

6. Глава администрации Изварского сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в установленном законодательством порядке.

7. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

8. Администрация Изварского сельского поселения в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, схеме территориального планирования Волосовского муниципального района, схеме территориального планирования Ленинградской области, схеме территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной проверки администрация направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе администрации Изварского сельского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава администрации Изварского сельского поселения при получении проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой администрации Изварского сельского поселения решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект в Администрацию Изварского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава администрации Изварского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта Правил застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области или об отклонении проекта изменений в Правила застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила землепользования и застройки являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила землепользования застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе администрации Изварского сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в установленном законодательством порядке.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в один год.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

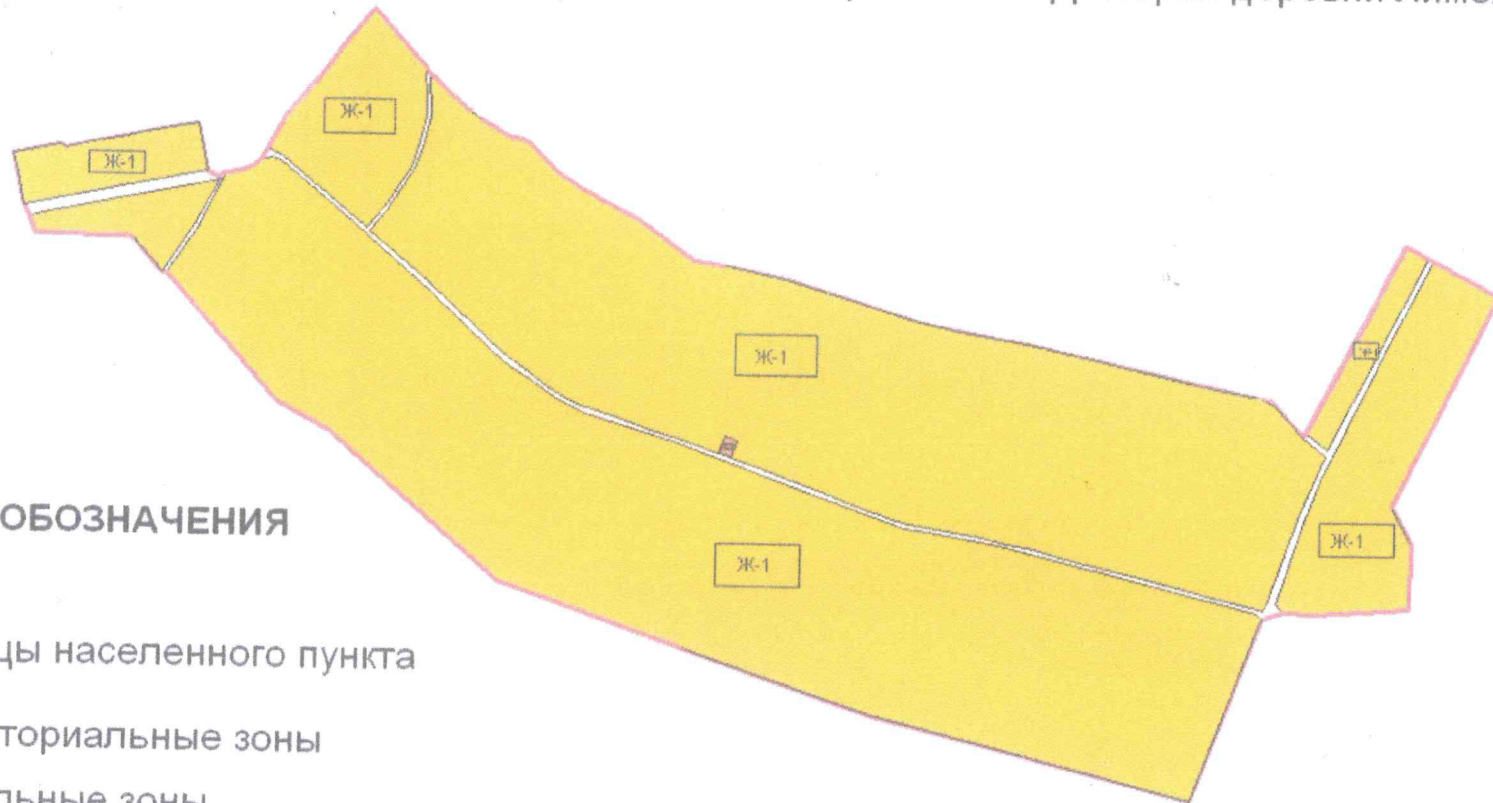
18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ленинградской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки Изварского сельского поселения применительно к деревне Озертицы в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Ленинградской области, утверждённым до утверждения изменений в Правила застройки.

### **Статья 36. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Ленинградской области.

# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ИЗВАРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ВОЛОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ применительно к ДЕРЕВНЕ ЛИМОЖА

карта градостроительного зонирования территории деревни Лиможа



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

границы

 границы населенного пункта

 территориальные зоны

территориальные зоны

 Ж-1 зона индивидуальной жилой застройки с домами

 О-1 зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения

ООО "ЭТАЛОН+" 188410, Ленинградская область, г. Волосово, пр. Вингиссара, д.85  
тел. 8(813)73-24-468

Правила землепользования и застройки муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Лиможа

карта градостроительного зонирования территории деревни Лиможа	наименование чертежа
--	----------------------

генеральный директор	Жгулев С.А.
----------------------	-------------






г. Волосово, 2017г

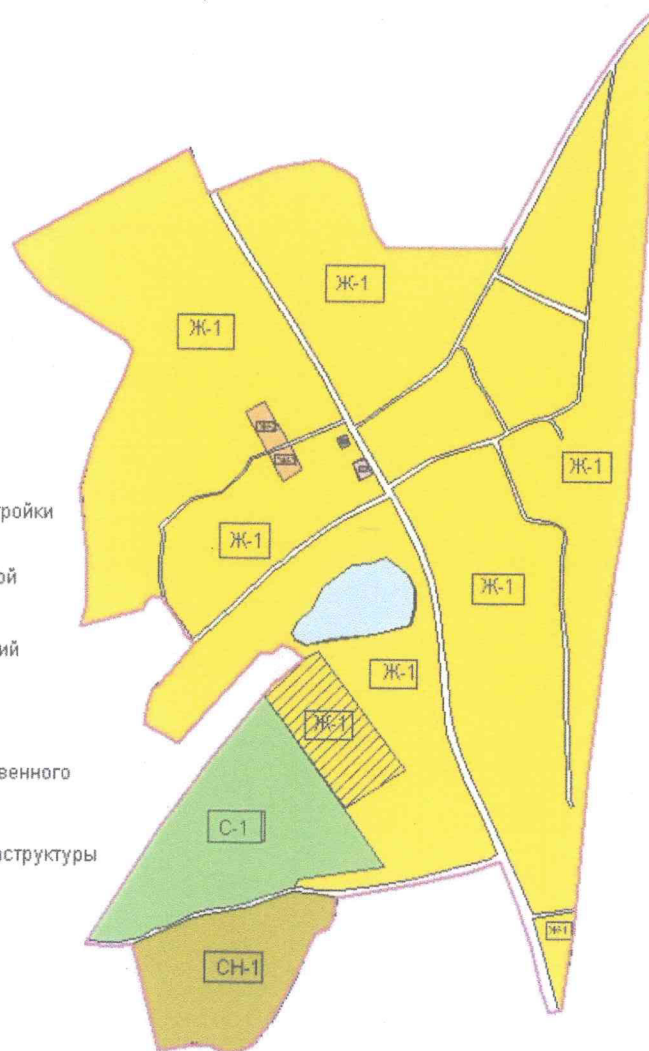


**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ИЗВАРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ВОЛОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ применительно к ДЕРЕВНЕ ЗАПОЛЬЕ**

карта градостроительного зонирования территории деревни Заполье

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

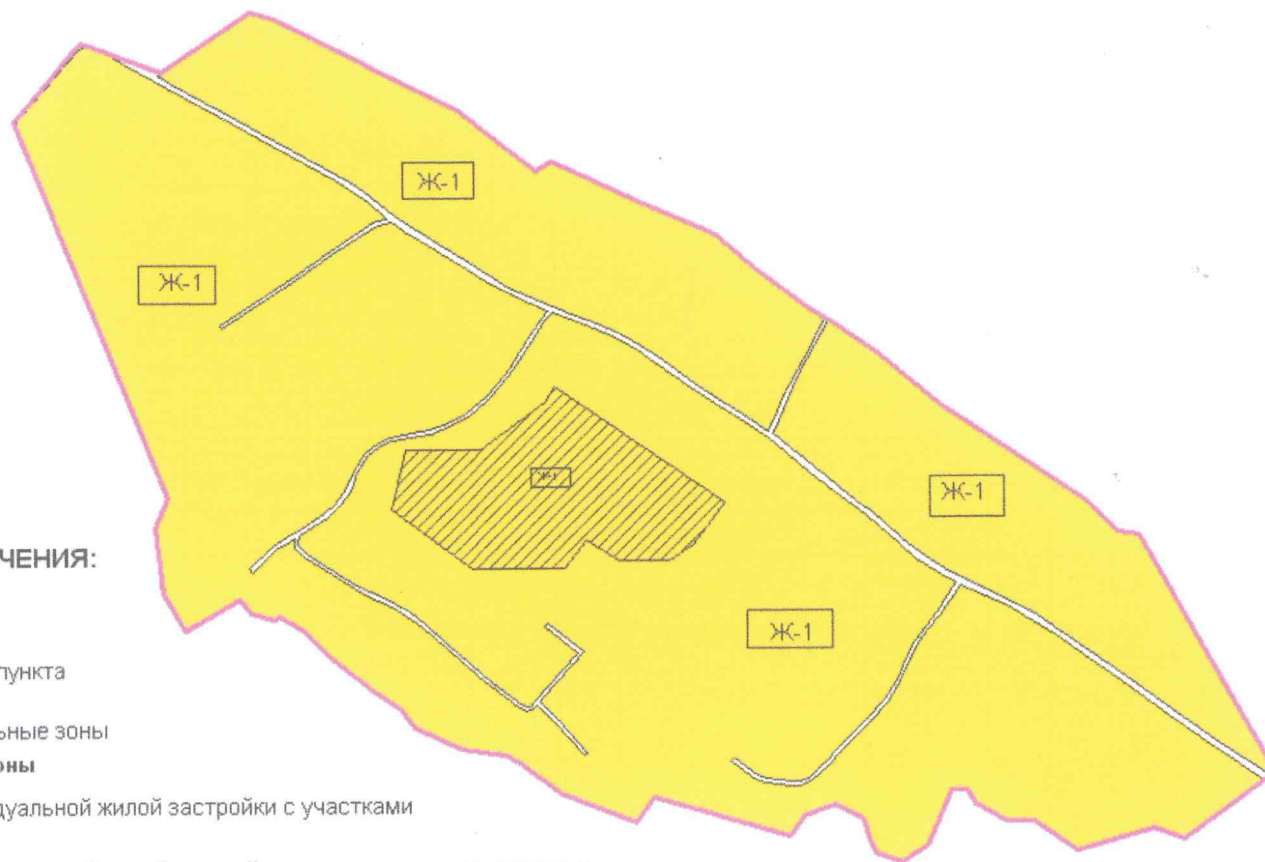
- границы
-  границы населенного пункта
  -  территориальные зоны
- территориальные зоны
-  Ж-1 зона индивидуальной жилой застройки с участками
  -  Ж-2 зона малоэтажной многоквартирной застройки (до 4 этажей)
  -  С-1 зона сельскохозяйственных угодий
  -  СН-1 зона кладбищ
  -  О-1 зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения
  -  И-1 зона объектов инженерной инфраструктуры







ООО "ЭТАЛОН+" 188410, Ленинградская область, г. Волосово, пр. Винлиссара, д.85, тел. 8(813)73-24-468	
Правила землепользования и застройки муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Заполье	
карта градостроительного зонирования территории деревни Заполье	наименование чертежа
Генеральный директор	Жгулев С.А.
г. Волосово, 2017г	

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ИЗВАРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ВОЛОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ применительно к ДЕРЕВНЕ ОЗЕРТИЦЫ**

карта градостроительного зонирования территории деревни Озертицы



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- границы**
-  населенного пункта
  -  территориальные зоны
- территориальные зоны**
-  зона индивидуальной жилой застройки с участками
  -  зона индивидуальной жилой застройки с участками на перспективу

<b>ООО "ЭТАЛОН+"</b> 188410, Ленинградская область, г. Волосово, пр. Винлссара, д.85, тел. 8(813)73-24-468	
Правила землепользования и застройки муниципального образования Изварское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области применительно к деревне Озертицы	
карта градостроительного зонирования территории деревни Озертицы	наименование чертежа
генеральный директор	Жгулев С.А.
г. Волосово, 2017г	