|  |  |
| --- | --- |
| **ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | стр |
| ГЛАВА 1 **Общие положения о правилах землепользования и застройки** ………… | 3 |
| Статья 1.1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки части территории МО «Лопухинское сельское поселение» н.п. Лопухинка | 3 |
| Статья 1.2 Состав и структура Правил | 4 |
| Статья 1.3. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки **МО «Лопухинское сельское поселение»**, н.п. Лопухинка | 5 |
| Статья 1.4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке … | 12 |
| **ГЛАВА 2 Общие положения о регулировании органами местного самоуправления  МО «Лопухинское сельское поселение» землепользования и застройки.** | 13 |
| Статья 2.1. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях  | 13 |
| Статья 2.2. Органы, регулирующие процесс землепользования и застройки на территории муниципального образования. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений в сфере обеспечения и применения правил. | 14 |
| Статья 2.3. Комиссия по землепользованию и застройке | 15 |
| **Глава 3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.** | 16 |
| Статья 3.1. Цели проведения публичных слушаний | 16 |
| Статья 3.2. Вопросы, выносимые на публичные слушания | 16 |
| Статья 3.3. Проведение публичных слушаний. | 16 |
| **Глава 4. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил** | 17 |
| Статья 4.1. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | 17 |
| Статья 4.2. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | 17 |
| Статья 4.3. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов  | 18 |
| Статья 4.4. Особенности использования  земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам  | 19 |
| Статья 4.5. Использование и застройка части территории, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.  | 20 |
| Статья 4.6. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства. | 20 |
|  **Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.** | 21 |
| Статья 5.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 21 |
| Статья 5.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Лопухинское сельское поселение» | 22 |
| Статья 5.3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 23 |
| Статья 5.4. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 25 |
| **Глава 6. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории** | 26 |
| Статья 6.1. Общие положения о планировке территории. | 26 |
| Статья 6.2. Проекты планировки территории | 28 |
| Статья 6.3. Проекты межевания территорий | 28 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | стр |
| Статья 6.4. Градостроительные планы земельных участков | 29 |
| **Глава 7. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.** | 30 |
| Статья 7.1. Действие Правил по отношению к градостроительной документации. | 30 |
|   Статья 7.2. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила. (ст.33 ГК) | 30 |
| Статья 7.3. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки части территории МО «Лопухинское сельское поселение»применительно к части территории поселения в районе н.п. Лопухинка. | 30 |
| **Глава 8. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки**  | 32 |
| Статья 8.1 Установление публичных сервитутов  | 32 |
| Статья 8.2. Контроль за использованием объектов недвижимости | 32 |
| Статья 8.3. Ответственность за нарушения Правил. | 33 |
| **Графическая часть.** |  |
| 1. Ситуационная схема. |  |
| 2. План-схема современного использования территории. |  |
| 3. Схема градостроительного зонирования. |  |
| **Приложения.** |  |
| - Постановление №13/1от 03.09.2009г.» О подготовке правил землепользования и застройки территории МО «Лопухинское сельское поселение» МО «Ломоносовский муниципальный район» Ленинградской области» |  |
| - Состав комиссии по разработке Правил землепользования и застройки территории МО Лопухинское сельское поселение |  |
| - Порядок подготовки, согласования, обсуждения и внесения на утверждение Правил землепользования и застройки территории МО Лопухинское сельское поселение. |  |
| - Данные о предприятиях, расположенных в н.п. Лопухинка |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Глава 1. Общие положения о правилах землепользования и застройки**

**Статья 1.1  Основания и цели введения Правил землепользования и застройки части территории МО «Лопухинское сельское поселение» в н.п. Лопухинка**

1. Правила землепользования и застройки МО «Лопухинское сельское поселение» МО Ломоносовский район Ленинградской области применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка (далее – Правила или Правила застройки) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом МО «Лопухинское сельское поселение», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития н.п. Лопухинка Лопухинского сельского поселения Ломоносовского района, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Правила землепользования и застройки МО «Лопухинское сельское поселение»применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка являются результатом градостроительного зонирования территории– разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента и вводятся в следующих целях:

1) создание условий для устойчивого развития территории МО «Лопухинское сельское поселение», охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;

2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территории МО «Лопухинское сельское поселение», н.п. Лопухинка, реализации планов и программ развития территории поселения;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории населенных пунктов поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению территории населенных пунктов на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории населенных пунктов, их дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

5) согласованию проектной документации;

6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) обеспечению 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;

8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными муниципальными правовыми актами МО «Лопухинское сельское поселение» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории МО «Лопухинское сельское поселение», н.п. Лопухинка

**Статья 1.2. Состав и структура Правил.**

Правила землепользования и застройки на основе зонирования части территории муници­пального образования

«Лопухинское сельское поселение»применительно к части территории поселения

 в н.п. Лопухинка представлены:

В форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

**Часть1.Порядок применения и внесения изменений.**

правомочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе зо­нирования территории;

* правомочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использова­нию земельных участков и строительному изменению недвижимости;
* порядок осуществления контроля за соблюдением норм и процедур, установленных настоящими Правилами;
* порядок осуществления строительных изменений, реконструкции, строительства объектов капитального строительства на застроенных земельных участках;
* порядок выявления и подготовки земельных участков, свободных от прав третьих лиц под застройку объектами капитального строительства;
* процедуру утверждения Правил землепользования и застройки муниципальным образованием Лопухинское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинград­ской области применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений;

**Часть2. Территориальное зонирование.**

* перечень территориальных зон с описанием границ;
* градостроительные регламенты и ограничения в использовании земельных участков и улучшений на них в разрезе градостроительных зон;
* Схема градостроительного зонирования части территории МО «Лопухинское сельское поселение»применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка

**Статья 1.3 Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки МО «Лопухинское сельское поселение» применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка** **и их определения**

В Правилах землепользования и застройки МО «Лопухинское сельское поселение»применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка используются следующие основные понятия:

**А. Основные виды деятельности при осуществлении землепользования и застройки:**

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории МО «Лопухинское сельское поселение» применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

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

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий МО «Лопухинское сельское поселение»применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

**Резервирование территорий** – деятельность органов исполнительной власти поселения по определению территорий, необходимых для государственных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных нужд.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории МО «Лопухинское сельское поселение»применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Землепользование** – использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Застройка** – создание путем строительства или реконструкции на земельном участке объектов капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

 **Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий** - осуществляемая федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти, уполномоченными на проведение государственной экспертизы или, подведомственными указанным органам, государственными учреждениями, оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

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

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

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

**Б. Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки**

**Генеральный план МО «Лопухинское сельское поселение»** – единый документ территориального планирования МО «Лопухинское сельское поселение», утверждаемый Советом депутатов и содержащий: положения о территориальном планировании, в том числе цели и задачи территориального планирования, перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения; соответствующие положениям о территориальном планировании карты (схемы).

**Правила землепользования и застройки** **МО «Лопухинское сельское поселение»** применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка – документ градостроительного зонирования, который утверждается советом депутатов и в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

**Градостроительный 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 и подготовки кадастрового плана земельного участка, 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;

**Карта градостроительного зонирования**– карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

**Технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до вступления в силу соответствующих технических регламентов в соответствии с п.1 ст.46 Федерального закона «О техническом регулировании» требования к продукции, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами федеральных органов исполнительной власти, подлежат обязательному исполнению только в части, соответствующей целям: защиты жизни или здоровья  граждан, имущества  физических  или  юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей».

**Региональные нормативы градостроительного проектирования** – устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

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

**Исходные данные** – технические и иные документы, сведения, используемые при проектировании и строительства объектов.

**Г. Акты градостроительного регулирования**

Специальные **разрешения в области землепользования и застройки** – разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ,  разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства**, реконструкции объектов капитального строительства – документ 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.

**Задание на проектирование** (техническое задание) – определяемые заказчиком требования к разработчику проекта по организации разработки и по содержанию проекта.

**Технические условия** – условия  подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций.

**Экспертное заключение** – документ, подготавливаемый органом, осуществляющим экспертизу документов территориального планирования, документации по планировке территории, проектной документации, результатов инженерных изысканий и содержащий результаты этой экспертизы.

**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 в соответствии с этой проектной документацией.

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

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

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, неограниченным кругом лиц в государственных или общественных интересах (публичных интересах) на основании закона или иного нормативного правового акта Российской Федерации или Ленинградской области, настоящими Правилами и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами. Сервитут регистрируется в установленном порядке.

**Частный сервитут –**право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливается решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости и лицом, требующим установления сервитута.

**Д. Субъекты градостроительной деятельности**

**Комиссия по землепользованию и застройке** – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации МО «Лопухинское сельское поселение», создаваемый в соответствии с законодательством с целью организации подготовки Правил землепользования и МО «Лопухинское сельское поселение», внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством, в том числе вопросов предоставления специальных разрешений в области землепользования и застройки.

**Собственники земельных участков** - лица, осуществляющие права собственности в отношении земельного участка;

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

**Землевладельцы** – лица, использующие земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения;

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

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

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

**Подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

**Е. Объекты градостроительной деятельности территориальные**

**Функциональные зоны** – зоны, для которых Генеральным планом определены границы и функциональное назначение.

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

**Подзона территориальной зоны** (*или* подзона) – часть территориальной зоны, для которой определены предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от соответствующих предельных размеров и параметров иных подзон той же зоны.

**Район зонирования** – часть территориальной зоны (подзоны) в замкнутых границах.

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

**Зоны охраны объектов культурного наследия** – территории, границы и особые условия использования которых, определяются законодательством об объектах культурного наследия.

**Объект культурного наследия** – объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия.

**Вновь выявленный объект культурного наследия** – объект, рекомендуемый для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия  (памятников  истории  и  культуры)  народов Российской Федерации, в отношении которого в течение не более года со дня поступления в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия документов, указанных в статье 17 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» должно быть принято решение о включении либо об отказе включения его в реестр.

**Санитарно-защитная зона** - озелененная территория специального назначения, отделяющая селитебную часть города от промышленного предприятия и иного объекта в соответствии с действующим законодательством, требующего организации санитарно-защитной зоны, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния объекта на окружающую среду.

**Зоны водоохранные** – 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.

**Прибрежные защитные полосы** – части территории в границах водоохранных зон, примыкающих к водным объектам, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

**Особо охраняемые природные территории** –  участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

 **Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) – проезды и скверы.

**Улично-дорожная сеть** – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования.

**Земельный участок как объект градостроительной деятельности** – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельном законодательстве порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов.

**Территория объекта культурного наследия** – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

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

**Зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров,  зеленые насаждения озеленения городских улиц).

**Зеленые насаждения ограниченного пользования** – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

**Зеленые насаждения внутриквартального озеленения** – все виды  зеленых  насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых  насаждений, относящихся к другим видам.

**Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции** - зеленые насаждения санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, зон землеотвода магистралей и инженерных сооружений, озеленение крыш жилых и промышленных зданий, а также зеленые насаждения на земельных участках, расположенных за пределами жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

**Проезд внутриквартальный** – часть территории квартала, являющаяся территорией общего пользования и используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанной в свою очередь с улично-дорожной сетью.

**Стояночное место** – место на открытой или закрытой автостоянке, предназначенное для хранения (парковки) одного автомобиля.

**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);

**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;

**Ж. Объекты и сооружения капитального строительства**

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

**Объекты недвижимого имущества (недвижимость)** – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

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

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

**Малоэтажная жилая застройка** – застройка жилыми домами до 3 этажей включительно (включая мансардный).

**Среднеэтажная жилая застройка** – застройка жилыми домами от 4 до 8 этажей включительно (включая мансардный).

**Многоэтажная жилая застройка** – застройка жилыми домами 9 этажей и выше.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование МО «Лопухинское сельское поселение»;

 **З. Показатели использования земельных участков  и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**Основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого не требует получения специальных разрешений.

**Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства** – вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого требует получения специальных разрешений.

**Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка

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

**Минимальные площадь и размеры земельных участков**

**Высота объекта капитального строительства** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт).

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

**процент застройки участка** - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка;

**отклонения от Правил** - 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;

###  Статья 1.4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц.а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления

Администрация МО «Лопухинское сельское поселение»обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;

- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;

- предоставления Правил в администрации МО «Лопухинское сельское поселение»;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте в сети Интернет;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в Администрации МО «Лопухинское сельское поселение», иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки МО «Лопухинское сельское поселение»;

- предоставление Администрацией МО «Лопухинское сельское поселение» услуг по изготовлению необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры по расценкам, установленными муниципальными правовыми актами.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке Главы **3** настоящих Правил.

####

#### Глава 2. Общие положения о регулировании органами местного самоуправления  МО «Лопухинское сельское поселение» землепользования и застройки.

**Статья 2.1. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.**

**1.** В соответствии с законодательством, настоящие Правила, а также, принимаемые в соответствии с ними, иные нормативные правовые акты МО «Лопухинское сельское поселение» регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией МО «Лопухинское сельское поселение» по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию МО «Лопухинское сельское поселение» с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке из состава государственных, муниципальных земель земельных участков;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

1) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности;

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

**3.** Разделение 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 государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. В этом случае подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие 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 орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации МО «Лопухинское сельское поселение» посредством проверки землеустроительной документации.

**Статья 2.2. Органы, регулирующие процесс землепользования и застройки на территории муниципального образования.**

1.Регулирование застройки в соответствии с действующим законодательством и иными
нормативно-правовыми актами на территории МО «Лопухинское сельское поселение» применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка осуществляется:

-администрацией муниципального образования Ломоносовский муниципальный район в части предоставления земельных участков под строительство объектов капитального строительства;

- администрацией муниципального образования «Лопухинское сельское поселение»

в части выбора и подготовки земельного участка под строительство объектов капитального строительства и реконструкции;

- комиссией по землепользованию и застройке МО «Лопухинское сельское поселение» в части согласования дополнительных видов разре­шенного использования, иных процедур, возникающих в связи с подготовкой градострои­тельной документации.

- иными органами, уполномоченными регулировать и контролировать застройку на
территории муниципального образования.

2 Полномочия органов местного управления МО «Лопухинское сельское поселение» в части землепользования определены федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления», Уставом МО «Лопухинское сельское поселение», настоящими Правилами, иным действующим законодательством, техническими нормами и нормативами и осуществляются:

-администрацией МО «Лопухинское сельское поселение» в части контроля за соблюдением настоящих Правил, градостроительных регламентов и иных ограничений в использовании земельных участков, благоустройства территории, иных полномочий, определенных законодательством;

- районным отделом Роснедвижимости, представителем Ростехнадзора, представителем ГУ по охране памятников истории и культуры, представителем Роспотребнадзора, пред­ставителем Росприроднадзора, иными службами в соответствии с полномочиями, не пере­данными в адрес администрации муниципального образования;

3.Полномочия органов государственной власти РФ, органов власти Ленинградской области, администрации муниципального образования Ломоносовский муниципальный район в части землепользования и застройки на территории муниципального образования «Лопухинское сельское поселение» определяются действующим законодательством.

4. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории МО «Лопухинское сельское поселение» применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка обеспечивается органами местного МО «Лопухинское сельское поселение»:

* при выдаче разрешений на строительство;
* при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию
* при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
* при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования.
* при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
* при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории МО Лопухинское сельское поселение;
* при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
* при проверке подготовленной на основании решения указанных органов документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
* при утверждении документации по планировке территории, разработанной по решению указанных органов;
* при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков,
* при определении градостроительных условий использования земельных участков при их предоставлении из состава земель, находящихся в распоряжении МО «Лопухинское сельское поселение»;
* при установлении публичных сервитутов

5 Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

* + ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
	+ проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;
	+ замены инженерного и технологического оборудования;
	+ проведения работ по благоустройству территории прилегающих к объектам капитального строительства;

 Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядками, установленными органами исполнительной власти поселения на основе законодательства Российской Федерации.

### Статья \_2.3. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при Главе администрации МО «Лопухинское сельское поселение» и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации МО «Лопухинское сельское поселение» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных Главой 3 настоящих Правил;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам главы 7 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

- рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном главой 4 Правил

- подготавливает рекомендации Главе администрации МО «Лопухинское сельское поселение» по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления МО «Лопухинское сельское поселение», касающихся вопросов землепользования и застройки.

- запрашивает необходимую информацию;

- осуществляет другие полномочия.

3. Председателем Комиссии является Глава администрации МО «Лопухинское сельское поселение» или другое лицо, назначаемое главой администрации.

 Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

4. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

5.Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

**Глава 3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

## Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом МО «Лопухинское сельское поселение», настоящими Правилами. Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением Совета депутатов МО «Лопухинское сельское поселение» № от .

**Статья 3.1. Цели проведения публичных слушаний**

Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее также – публичные слушания) проводятся в целях:

* информирования общественности по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Лопухинское сельское поселение» применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка,  реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органами местного самоуправления МО «Лопухинское сельское поселение» решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;
* предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и  владельцам объектов, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

### Статья 3.2. Вопросы, выносимые на публичные слушания

 Рассмотрению на публичных слушаниях подлежат:

1. проект Генерального плана МО «Лопухинское сельское поселение» и проекты решений о внесении в него изменений ;
2. проект Правил землепользования и застройки МО «Лопухинское сельское поселение» применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка и проекты решений о внесении в них изменений ;
3. проекты планировки территорий;
4. вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
5. вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;
6. вопросы реконструкции объектов капительного строительства;
7. вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
8. вопросы установления публичного сервитута на земельный участок.

### Статья 3.3. Проведение публичных слушаний

 1. Порядок проведения публичных слушаний установлен Положением о проведение публичных слушаний

2. Организация публичных слушаний по всем вопросам применения «Правил» и внесения в них изменений и дополнений является обязанностью Комиссии по землепользованию и застройке при Главе МО «Лопухинское сельское поселение».

3. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол слушаний.

4. Комиссия по итогам обсуждений готовит заключение, которое вместе с обсуждаемыми материалами и протоколами публичных слушаний передается Главе поселения для принятия окончательного решения.

**Глава 4. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

## Статья 4.1. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты МО «Лопухинское сельское поселение» применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

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

1. имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
2. имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;
3. имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, процент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.
4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.
5. Правовым актом главы МО «Лопухинское сельское поселение»может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

## Статья 4.2. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 4.1, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 4.1 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 4.1 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

**Статья 4.3. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Использование и застройка земельных участков на территории МО «Лопухинское сельское поселение», н.п. Лопухинка, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Разрешенным, для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов,  является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

 1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При осуществлении использования и застройки земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах застройки МО «Лопухинское сельское поселение», обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения от МО «Лопухинское сельское поселение» специальных разрешений.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в главе 5 Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды использования могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования при условии выдачи соответствующего разрешения в порядке, предусмотренном главой 5 Части I Правил.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1) и 2) п. 2 настоящего раздела. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

  4.4 **Особенности использования  земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использований территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

г) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения видов их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры, что установлено органами исполнительной власти поселения в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, исполнительными органами государственной власти поселения устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на исполь­зование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Реконструкция указанных в п. 1 настоящего раздела объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в главе 5 Части I Правил.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

 4. В случае, если использование указанных в п. 1 настоящего раздела 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 капитального строительства.

**4.5 Использование и застройка части территории, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.**

1. Режим использования и застройки территорий н.п. Лопухинка, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

-  в отношении участков, занятых линейными объектами, – техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

2. В отношении участков, расположенных 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 решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

3. Режим использования и застройки территории н.п. Лопухинка, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с градостроительным, лесным, водным, историко-культурным и природоохранным законодательством Российской Федерации.

**4.6 Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на части территории МО «Лопухинское сельское поселение» в н.п. Лопухинка осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным Кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов муниципального образования

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

Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, приведенном в главе 5 Части Правил I.

4. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении поселения системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном администрацией и предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством в зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

5. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем.

 **Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции**

**Статья 5.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1.Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитуты.

1.1. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;

- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

Списки разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

1.2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1. основные виды разрешенного использования;
2. условно разрешенные виды использования;
3. вспомогательные виды разрешенного использования.

 - 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.

- Условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном правилами землепользования и застройки.

- 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.

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

Для условно разрешенных видов использования необходимо получение специальных согласований в порядке публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований посредством публичных слушаний.

Для каждой зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

**Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.**

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости в масштабах одного или нескольких кварталов застройки, расположение которых требует отдельного земельного участка являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний.

**Статья 5.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** **на территории МО «Лопухинское сельское поселение»**

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами МО «Лопухинское сельское поселение».

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

В случаях, кроме указанных в ст.51 Градостроительного кодекса, при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования необходимо разрешение на строительство.

Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним процедуры статьи 5.3 настоящих Правил.

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

**Статья 5.3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получение разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в Администрацию МО «Лопухинское сельское поселение» с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

1) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

2) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);

4. При получении заявления Администрация МО «Лопухинское сельское поселение»

при соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление и направляет в Комиссию по землепользованию и застройке МО «Лопухинское сельское поселение».

5. Комиссия по землепользованию и застройке МО «Лопухинское сельское поселение» осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием оснований для принятого решения и направляет их в администрацию МО «Лопухинское сельское поселение». Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии, с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения органа  градостроительства Ломоносовского района, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию по землепользованию и застройке МО «Лопухинское сельское поселение» в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

дается оценка соответствия намерений заявителя Правилам застройки;

характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию в течение десяти дней со дня поступления запроса.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и Главой 3 настоящих Правил.

7. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

8. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такового должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

9. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации МО «Лопухинское сельское поселение».

12. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации МО «Лопухинское сельское поселение» поселение в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

13 Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов исполнительной власти, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

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

### Статья 5.4. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в комиссию по землепользованию и застройке МО «Лопухинское сельское поселение». К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Комиссия по землепользованию и застройке МО «Лопухинское сельское поселение»осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на  отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения органа  градостроительства Ломоносовского района, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию по землепользованию и застройке МО «Лопухинское сельское поселение»в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

* дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;
* характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
* характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и Главой 4 настоящих Правил.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации МО «Лопухинское сельское поселение» рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается Главой администрации МО «Лопухинское сельское поселение» в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

6. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, администрация МО «Лопухинское сельское поселение», может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений  градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

**Глава 6. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.**

**Статья 6.1. Общие положения о планировке территории.**

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

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

2. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом 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. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

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

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов),

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками)загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

**Статья 6.2. Проекты планировки территории.**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами.

3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

**Статья 6.3. Проекты межевания территорий**

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

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

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

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

**Статья 6.4. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью объединения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков, и являются обязательным основанием для:

а) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

б) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

в) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам, и являются обязательным основанием для:

а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

б) выдачи разрешений на строительство;

в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:

1) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

3) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

4) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

5) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

6) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

7) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд;

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

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

##  Глава 7. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

**Статья 7.1. Действие Правил по отношению к градостроительной документации.**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденные документы территориального планирования, а также документация по планировке территории документация о планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления МО «Лопухинское сельское поселение» после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- разработке новых или корректировке ранее утвержденных Генеральных планов н.п. Лопухинка МО «Лопухинское сельское поселение»;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

 **Статья 7.2. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила. (ст.33 ГК)**

1.Правом инициативы внесения изменения настоящих правил обладают органы государственной власти, органы исполнительной власти МО Ломоносовский район Ленинградской области в пределах их полномочий , органами местного самоуправления МО «Лопухинское сельское поселение», физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо и случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки МО «Лопухинское сельское поселение» земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Основаниями для рассмотрения Главой МО «Лопухинское сельское поселение» вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану МО «Лопухинское сельское поселение», населенных пунктов, входящих в его состав, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

**Статья 7.3.** **Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки части территории МО «Лопухинское сельское поселение» применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка.**

 1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Лопухинское сельское поселение» применительно к части территории поселения в н.п. Лопухинка направляются в Комиссию по землепользованию и застройке МО «Лопухинское сельское поселение»

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации МО «Лопухинское сельское поселение».

Глава администрации МО «Лопухинское сельское поселение» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

2. Глава МО «Лопухинское сельское поселение» при получении от комиссии предложений об изменении Правил землепользования и застройки МО МО «Лопухинское сельское поселение» принимает решение о проведении публичных слушаний по таким предложениям в срок не позднее чем через десять дней со дня их получения.

Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и Главой 3 настоящих Правил.

3. Публичные слушания по предложениям об изменении Правил землепользования и застройки проводятся Комиссией по землепользованию и застройке МО «Лопухинское сельское поселение» в порядке, определяемом настоящими Правилами землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами МО «Лопухинское сельское поселение».

Публичные слушания проводятся с участием собственников, владельцев и пользователей недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

4. В случае, если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.(кодекс ст 32)

5. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе администрации МО «Лопухинское сельское поселение», который не позднее десяти дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО «Лопухинское сельское поселение». В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава администрации МО «Лопухинское сельское поселение» направляет проект соответствующих предложений в Совет депутатов МО «Лопухинское сельское поселение».

Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Лопухинское сельское поселение» являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

 6. Совет депутатов МО Лопухинское сельское поселение утверждает или отклоняет предложение по изменению (дополнению) Правил застройки МО «Лопухинское сельское поселение» с учетом результатов публичных слушаний по указанному проекту.

7. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу со дня официального опубликования.

8. Изменения части II настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Изменения главы 7 настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора*.*

**Глава 8. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья 8.1 Установление публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, иных общественных нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов принимаются на основе соответствующих положений проектов межевания территории обозначаются на планах земельных участков, которые являются неотъемлимым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости, на градостроительных планах земельных участков.

Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами МО «Лопухинское сельское поселение».

**Статья 8.2. Контроль за использованием объектов недвижимости**

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### Статья 8.3. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ленинградской области, иными нормативными правовыми актами .