



ЗАНЕВСКИЙ ВЕСТНИК

№ 1 (62)

4 января 2012 г.

ГАЗЕТА МО «ЗАНЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

Решения Совета депутатов от 30 декабря 2011 г.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ЗАНЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ВТОРОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ

30.12.2011 года № 59 д. Заневка

Об установлении коэффициента к арендной плате за использование земельных участков на 2012 год.

В соответствии с Порядком определения размеров арендной платы за использование земельных участков, утвержденным Постановлением правительства Ленинградской области от 20.12.2007 года № 353, Совет депутатов муниципального образо-

вания «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области принял

РЕШЕНИЕ:
1. Установить коэффициент обеспеченности объектами инфраструктуры (Ки), применяемый в методике расчета арендной платы на 2012 год равным 2,0.

2. Решение № 64 от 25.11.2010 года считать утратившим силу.

3. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на комиссию по экономической политике, бюджету, налогу, инвестициям, правопорядку, законности.

Глава МО В.Е. Кондратьев

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ЗАНЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ВТОРОГО СОЗЫВА
РЕШЕНИЕ

30.12.2011 года № 63 д. Заневка

Об оплате труда работников муниципальных бюджетных учреждений и муниципальных казенных учреждений МО «Заневское сельское поселение».

В соответствии с Трудовым Кодексом Российской Федерации, федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и в целях регулирования отношений, связанных с оплатой труда работников муниципальных бюджетных учреждений и муниципальных казенных учреждений МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области Совет депутатов муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области принял

РЕШЕНИЕ:

Статья 1. Понятия, термины и сокращения.

1. В решении используются следующие термины, понятия и сокращения:

учреждения - муниципальные бюджетные и муниципальные казенные учреждения МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

работники - работники учреждений;

расчетная величина - установленный решением Совета депутатов о бюджете МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области на очередной финансовый год показатель, который применяется для расчета должностных окладов (окладов, ставок заработной платы для педагогических работников) работников за календарный месяц или за выполнение установленной нормы труда (нормы часов педагогической работы за ставку заработной платы);

квалификационные уровни - уровни оплаты труда работников в зависимости от квалификации работника и

сложности выполняемой работы;

межуровневые коэффициенты - соотношение между должностными окладами, соответствующими определенным квалификационным уровням, и расчетной величиной;

компенсационные выплаты - выплаты работникам, занятым на тяжелых работах, работах с вредными и (или) опасными и иными особыми условиями труда, за работу в условиях, отклоняющихся от нормальных (при выполнении работ различной квалификации, совмещении профессий (должностей), сверхурочной работе, а также при выполнении работ в других условиях, отклоняющихся от нормальных), за работу в выходные и нерабочие праздничные дни, за работу в ночное время;

стимулирующие выплаты - выплаты за интенсивность и высокие результаты работы, за качество выполняемых работ, за стаж непрерывной работы, за выслугу лет, премиальные выплаты по итогам работы, персональные надбавки;

персональные надбавки - выплаты за квалификационную категорию, за ученое звание и ученую степень по профилю деятельности учреждения, за почетное звание, за отраслевые (ведомственные) звания, за спортивные звания, за подготовку высококлассных учащихся - спортсменов, за классность;

коэффициент масштаба управления учреждением - показатель, определяющий масштаб и сложность управления учреждением;

уполномоченный орган - орган местного самоуправления МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, которому подведомственно (подчинено) соответствующее учреждение.

2. Понятия и термины, применяемые в настоящем решении, но не указанные в части 1 настоящей статьи, используются в значениях, определенных в трудовом законодательстве и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, содержащих нормы трудового права.

Статья 2. Общие положения.

1. Должностной оклад работников первого квалификационного уровня не может быть ниже размера региональной минимальной заработной платы, установленного региональным соглаше-

нием о минимальной заработной плате в Ленинградской области.

2. Размер расчетной величины пересматривается не реже одного раза в год с учетом выполнения условий, определенных частью 1 настоящей статьи.

3. Положение о системах оплаты труда в учреждениях по видам экономической деятельности, которое утверждается постановлением администрации МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, устанавливает обязательные условия оплаты труда работников:

квалификационные уровни;
межуровневые коэффициенты;
порядок назначения должностных окладов руководителей, их заместителей и главных бухгалтеров учреждений;

порядок установления работникам (кроме руководителя, заместителя руководителя и главного бухгалтера учреждения) стимулирующих выплат, в том числе порядок установления персональных надбавок и их размеры;

порядок установления руководителям, заместителям руководителей и главным бухгалтерам учреждений стимулирующих выплат, в том числе порядок установления персональных надбавок и их размеры, и стимулирующих выплат руководителям учреждений в зависимости от исполнения учреждением муниципальных заданий и (или) показателей эффективности и результативности деятельности учреждений;

размеры и порядок установления компенсационных выплат;

перечни должностей работников, относимых к основному персоналу учреждений;

коэффициенты масштаба управления учреждениями;

порядок формирования и использования фонда оплаты труда.

4. Системы оплаты труда работников, предусматривающие компенсационные и стимулирующие, в том числе премиальные, выплаты, устанавливаются соглашениями, локальными нормативными актами в соответствии с трудовым законодательством, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, содержащими нормы трудового права, настоящим решением, Положением о системах оплаты труда в учреждениях по видам экономической деятельности.

Локальные нормативные акты, устанавливающие системы оплаты труда, принимаются руководителями учреждений, при этом условия оплаты труда работников не могут быть ухудшены по сравнению с Положением о системах оплаты труда в учреждениях по видам экономической деятельности,

5. Фонд оплаты труда учреждения включает в себя средства на выплату работникам должностных окладов (окладов, ставок заработной платы для педагогических работников), компенсационных и стимулирующих выплат.

Статья 3. Заработная плата работников (за исключением руководителей,

заместителей руководителей и главных бухгалтеров учреждений).

1. Заработная плата работников (за исключением руководителей, заместителей руководителей и главных бухгалтеров учреждений) включает в себя:

должностные оклады (оклады, ставки заработной платы для педагогических работников);

стимулирующие выплаты.

2. Размер должностного оклада (оклада, ставки заработной платы для педагогических работников) работника (за исключением руководителя, заместителя руководителя и главного бухгалтера учреждения) определяется путем умножения расчетной величины на межуровневый коэффициент.

Статья 4. Заработная плата руководителей, заместителей руководителей и главных бухгалтеров учреждений.

1. Заработная плата руководителей, заместителей руководителей и главных бухгалтеров учреждений включает в себя:

должностные оклады;

стимулирующие выплаты.
2. Должностные оклады руководителей учреждений определяются путем умножения среднего должностного оклада работников, относимых к основному персоналу соответствующего учреждения, на коэффициент масштаба управления учреждением.

3. Должностные оклады заместителей руководителей учреждений устанавливаются в размере 90 процентов должностного оклада руководителя соответствующего учреждения.

4. Должностные оклады главных бухгалтеров учреждений устанавливаются в размере 80 процентов должностного оклада руководителя соответствующего учреждения.

5. Размеры стимулирующих выплат (за исключением персональных надбавок) руководителю учреждения устанавливаются распоряжениями соответствующего уполномоченного органа по результатам работы учреждения за месяц, квартал и календарный год.

Статья 5. Заключительные положения.

1. Заработная плата работников при введении новых систем оплаты труда и их изменении не может быть меньше заработной платы, выплачиваемой работникам до их введения и изменения, при условии сохранения объема должностных (трудовых) обязанностей работников и выполнения ими работ той же квалификации.

2. Признать утратившими силу решения Совета депутатов от 23.04.2009 года № 82, от 29.01.2009 года № 68.

3. Настоящее Решение вступает в силу с 01.01.2012 года и подлежит официальному опубликованию.

4. Контроль над исполнением решения возложить на постоянную комиссию по экономической политике, бюджету, налогу, инвестициям, правопорядку, законности.

Глава МО В.Е. Кондратьев

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ЗАНЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ВТОРОГО СОЗЫВА
РЕШЕНИЕ

30.12.2011 года №61 д. Заневка

О размере платы за содержание жилого помещения на первое полугодие 2012 года для граждан, проживающих на территории МО «Заневское сельское поселение» нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме и собственников помещений, которые не приняли решения о способе управления многоквартирным домом.

На основании статей 154, 156, 157, 159, 160 Жилищного Кодекса Российской Федерации, статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», Совет депутатов муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области принял

РЕШЕНИЕ:

1. Утвердить размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме и собственников помещений, которые не приняли решения

о способе управления многоквартирным домом на первое полугодие 2012 г. согласно ценам, приведенным в Приложении № 1 к данному Решению.

2. Рекомендовать управляющим компаниям ООО «ЖКК «Янино», ООО «ПЖКК «Янино» до принятия решения по установлению размера платы за жилое помещение на 2012 год в соответствии с договором управления, для домов управление которыми осуществляется управляющими организациями, для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, руководствоваться ценами, приведенным в Приложении № 1 к данному Решению.

2. Считать утратившим силу с 01.01.2012 года решение Совета депутатов МО «Заневское сельское поселение» от 25.01.2011 г. N 03 «О плате за жилое помещение на 2011 г. для граждан, проживающих на территории МО «Заневское сельское поселение», нанимателей жилых помещений муниципального жилищного в многоквартирных домах и собственников помещений, которые не приняли решение о способе управления многоквартирным домом».

3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию) и вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль над выполнением решения возложить на комиссию по промышленности, сельскому хозяйству, жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству.

Глава МО В.Е. Кондратьев

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к Решению Совета депутатов от 30.12.2011 г. № 61

Размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилья, которые не выбрали способ управления, и нанимателей жилых помещений по договору найма на территории муниципального образования на 2012 год

№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Размер платы для населения на 2012 г., руб.
1.	Содержание и ремонт жилого помещения в капитальных домах со всеми удобствами (без лифта, мусоропровода и газового оборудования)	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	16,31
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	24,46
1.1.	В том числе:- содержание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание общих коммуникаций (без газового оборудования)	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	6,08
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	9,11
1.2.	Уборка лестничных клеток	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	1,68
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	2,53
1.3.	Содержание придомовой территории	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	2,94
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	4,42
1.4.	Услуги по управлению многоквартирным домом	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	1,79
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	2,68
1.5.	Текущий ремонт жилья	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	3,82
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	5,72
2.	В капитальных домах без одного из видов удобств (ЦО, ГВС, канализация)	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	14,77
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	22,15
2.1.	В том числе:- содержание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание общих коммуникаций (без газового оборудования)	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	4,54
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	6,80
2.2.	Уборка лестничных клеток	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	1,68
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	2,53
2.3.	Содержание придомовой территории	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	2,94
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	4,42
2.4.	Услуги по управлению многоквартирным домом	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	1,79
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	2,68
2.5.	Текущий ремонт жилья	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	3,82
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	5,72
3.	Содержание жилья без удобств (с печами) в том числе в ветхих домах с износом более 60% для дерев. и 70% для каменных)	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	13,82
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	20,75
3.1.	В том числе:- содержание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание общих коммуникаций (без газового оборудования)	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	3,59
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	5,40
3.2.	Уборка лестничных клеток	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	1,68
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	2,53
3.3.	Содержание придомовой территории	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	2,94
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	4,42
3.4.	Услуги по управлению многоквартирным домом	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	1,79
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	2,68
3.5.	Текущий ремонт жилья	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	3,82
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	5,72
4.	Обслуживание газового оборудования	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	0,74
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	1,10
5.	Вывоз и размещение твердых бытовых отходов в многоквартирных домах	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	3,39
		За 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире и общежитии	5,08
6.	Капитальный ремонт	За 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	-
7.	Электроснабжение общего имущества	За 1 кв.м. общей площади в коммунальной квартире и общежитии с человека	12,71

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ЗАНЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ВТОРОГО СОЗЫВА
РЕШЕНИЕ

30.12.2011 года №60 д. Заневка

Об установлении размера платы на первое полугодие 2012 год за холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и горячее водоснабжение, потребляемое населением МО «Заневское сельское поселение».

В соответствии с Федеральными Законами N 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления» N 210-ФЗ « и от 30.12.2004г. «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», приказом комитета по тарифам и ценовой политике Правительства Ленинградской области от 18.11.2011 года № 145-п «Об установлении по муниципальным образованиям Ленинградской области на 2012 год предельных максимальных индексов за коммунальные услуги», Уставом МО, Совет депутатов муниципального образования «Занев-

ское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области принял

РЕШЕНИЕ:

1. Установить цены для населения МО «Заневское сельское поселение» на холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и горячее водоснабжение согласно Приложению № 1 и ввести их в действие с 01.01.2012 года.

2. Считать утратившим силу с 01.01.2012 года решение Совета депутатов МО «Заневское сельское поселение» от 27.12.2010 г. N 71 «Об установлении размера платы на 2011 г. за холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и горячее водоснабжение, потребляемые населением МО «Заневское сельское поселение».

3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию) и вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль над выполнением решения возложить на комиссию по промышленности, сельскому хозяйству, жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству.

Глава МО В.Е. Кондратьев

Приложение № 1

к решению Совета депутатов МО «Заневское сельское поселение» от 30.12.2011 г. г. № 60

Цены для населения на холодное водоснабжение, канализацию, отопление и горячее водоснабжение по муниципальному образованию «Заневское сельское поселение» на 2012 год

№	Наименование услуг	Ед. изм.	Цена на 2011 г., установленная Решением Совета депутатов № 71 от 27.12.2010 года (с 01.01.2011), руб	Цена на 2012 г. (с 01.01.2012 г. по 30.06.2012 г.), руб
1.	Центральное отопление: - в отдельной квартире	за 1 кв.м. общей площади	28,23	28,23
		за 1 кв.м. жилой площади	40,64	40,64
2.	Горячее водоснабжение: - при наличии приборов учета - с ваннами длиной 1500 -1700 см, оборудованными душами	Гкал/чел		
		за 1 куб. м. с человека в месяц	80,82 295,06	80,82 295,06
3.	Водоснабжение: - при наличии приборов учета - с водопроводом и канализацией без ванн - с водопроводом, канализацией, газоснабжением без ванн - с водопроводом и канализацией, ваннами и нагревателями на твердом топливе - быстродействующими газовыми и электронагревателями и многоточечным водоразбором - быстродействующими газовыми и электронагревателями с водопроводом и канализацией - с ЦГВ, с ваннами длиной 1500- 1700 см, оборудованными душами - с централизованным ГВС, оборудованные сидячими ваннами, душами, умывальниками, мойками - с централизованным ГВС, оборудованные умывальниками, душами, мойками - при пользовании уличными водоразборными колонками - полив садов и огородов при наличии водопровода (4л/сут.с м2 1/4 площади участка)	за 1 куб. м.	27,81	27,81
		с человека в месяц	101,44	101,44
		с человека в месяц	126,44	126,44
		с человека в месяц	152,01	152,01
		с человека в месяц	211,22	211,22
		с человека в месяц	190,36	190,36
		с человека в месяц	152,01	152,01
		с человека в месяц	138,98	138,98
		с человека в месяц	109,78	109,78
		с человека в месяц	41,7	41,70
	0,004 м ³ на 1 м ² 1/4 площади сада, огорода	0,1	0,10	
	- полив садов и огородов С27из водоразборных колонок (4л/сут.с м2 1/4 площади участка)	0,002 м ³ на 1 м ² 1/4 площади сада, огорода	0,06	0,06
	- баня в личном пользовании (500 л./чел.в месяц)	с человека в месяц	13,91	13,91
	-личный легковой автомобиль (при наличии водопроводного ввода)	м ³ /месяц	8,34	8,34
	-содержание животных: Крупный рогатый скот (54 л./гол.в сутки)	1,64 м ³ /гол. в месяц	38,93	38,93
	Свинья(30 л./гол. в сутки)	0,9 м ³ /гол. в месяц	22,24	22,24
	Овца, коза (12л/гол.в сутки)	0,36 м ³ /гол. в месяц	8,34	8,34
	Гуси, утки(48л./10 голов в сутки)	1,46 м ³ /10 гол. в месяц	33,36	33,36
4.	Канализация: - при наличии приборов учета - с водопроводом и канализацией без ванн - с водопроводом, канализацией, газоснабжением без ванн - с водопроводом, канализацией и ваннами с водонагревателями, работающими на твердом топливе - быстродействующими газовыми и электронагревателями с водопроводом и канализацией - быстродействующими газовыми и электронагревателями и многоточечным водоразбором - с централизованным ГВС, оборудованные умывальниками, душами, мойками - с централизованным ГВС, оборудованные сидячими ваннами, душами, умывальниками, мойками - с ЦГВ с ваннами длиной 1500 – 1700 см, оборудованными душами - жилые дома, не подключенные к центральной системе водоотведения при пользовании уличными водоразборными колонками	за куб.м.	27,96	27,96
		с человека в месяц	102,07	102,07
		с человека в месяц	127,21	127,21
		с человека в месяц	152,96	152,96
		с человека в месяц	191,54	191,54
		с человека в месяц	212,51	212,51
		с человека в месяц	195,73	195,73
		с человека в месяц	233,48	233,48
		с человека в месяц	255,04	255,04
		с человека в месяц	41,96	41,96

Примечание: в тариф включаются те услуги, которые оказываются в данном доме.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ЗАНЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ВТОРОГО СОЗЫВА
РЕШЕНИЕ

30.12.2011 года № 62 д.Заневка
Об утверждении нормативно-правового акта «Правила землепользования и застройки» части территории МО «Заневское сельское поселение».

В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации №190-ФЗ (статья 32), Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Заневского сельского поселения Всеволожского муниципального района с учетом протокола публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний, Совет депутатов МО

«Заневское сельское поселение» Ленинградской области Всеволожского района принял:

- РЕШЕНИЕ:
1. Утвердить нормативно-правовой акт «Правила землепользования и застройки» части территории МО «Заневское сельское поселение» в отношении производственно-складской зоны по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район» массив «Соржа-Старая».
 2. Опубликовать «Правила землепользования и застройки» части территории МО «Заневское сельское поселение» в отношении производственно-складской зоны по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район» массив «Соржа-Старая» в порядке, определенном нормативно-правовыми актами поселения.
 3. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на комиссию по подготовке правил землепользования и застройки на территорию МО «Заневское сельское поселение».

Глава МО В.Е. Кондратьев

Содержание

ВВЕДЕНИЕ

ЧАСТЬ I. ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

1.1 ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНОМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

- 1.1.1 Основные определения и термины, используемые в правилах землепользования и застройки
- 1.1.2 Правовые основания введения, назначение и область применения правил землепользования и застройки части территории Заневского сельского поселения в отношении территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая»
- 1.1.3 Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки
- 1.1.4 Комиссия по подготовке проектов Правил землепользования и застройки территорий муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области
- 1.1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке; участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки
- 1.1.6 Порядок направления в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки предложений заинтересованных лиц
- 1.1.7 Выявление и учёт мнения населения о градостроительной деятельности
- 1.1.8 Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил
- 1.2 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ
- 1.2.1 Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства
- 1.2.2 Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства
- 1.2.3 Условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства
- 1.2.4 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства
- 1.3 ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ
- 1.4 ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
- 1.4.1 Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности
- 1.4.2 Положение о порядке участия граждан и их объединений в

Введение.

Проект нормативно-правового акта Заневского сельского поселения «Правила землепользования и застройки части территории Заневского сельского поселения в отношении территории производственно-складской зоны «Соржа - Старая»» выносятся на основе Постановления Главы администрации Заневского сельского поселения от 06.04.2011 № 49 и договора № 5 от 22 марта 2011 г. на выполнение работы с ЗАО «Соржа».

Объектом регулирования разрабатываемых Правил является совокупность земельных участков, правообладатели которых передали полномочия ЗАО «Соржа» для обеспечения правового регулирования градостроительной деятельности на принадлежащих им земельных участках.

Настоящая работа выполняется в соответствии с действующими законодательными и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

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

- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 9 сентября 2010 г. № 122 «Об утверждении СанПиН 2.2.1/2.1.1.2379-10 «Изменения и дополнения к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1.2009-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция»;

- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 г. № 88 (в ред. изменений и дополнений № 1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17.05.2010 № 57) «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»;

- Инструкция по разработке схем генеральных планов групп предприятий (общими объектами (промышленных узлов) СН 387-78 (в ред. Изменений и дополнений, утв. Постановлением Госстроя СССР от 23.03.1982 № 58, и изменений и дополнений, утв. Постановлением Госстроя СССР от 13.07.1982 № 181);

- СП 18.13330.2011 Свод правил Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II - 89-80*;

- СНиП 3.06.03-85* Автомобильные дороги;

- СНиП 31-04-2001 «Складские здания»;

- СП 42.13330.2011 Свод правил Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

- СП 56.13330.2011 Свод правил Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001;

- Устав муниципального образования Заневского сельского поселения, утверждённый решением Совета депутатов муниципального образования Заневского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области (решение Совета депутатов муниципального образования «Заневское сельское поселение» от 28 ноября 2005 г. № 15);

- Положение о составе и порядке деятельности комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории Заневского сельского поселения (утверждено постановлением администрации МО «Заневское сельское поселение» № 48 от 06.04.2011 г.);

- Положение о порядке участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (решение Совета депутатов муниципального образования «Заневское сельское поселение» от 13.11.2006 № 71;

- Постановление № 6 от 24.01.2011 года «О предварительном согласовании документации по планировке части территории муниципального образования «Заневское сельское поселение Всеволожского района Ленинградской области».

Настоящие правила разрабатываются на часть территории Заневского сельского поселения в отношении территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая» в соответствии со ст. 31 Градостроительного кодекса, в т.ч. части 4 (т.е. при условии отсутствия утверждённого генерального плана на эту территорию Заневского сельского поселения).

Согласно п.3 ст.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта правил землепользования и застройки должна осу-

ществляться с учётом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, на основе местных и региональных нормативов градостроительного проектирования с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Однако утверждённые документы территориального планирования, местные и региональные нормативы градостроительного проектирования в настоящее время отсутствуют, поэтому в работе использованы материалы проекта Схемы территориального планирования Всеволожского муниципального района, проекта генерального плана Заневского сельского поселения и проекта нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области (как справочные материалы), а также использована актуализированная редакция (СНИП 2.07.01-89* - СП 42.13330.2011. Свод правил Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Правила землепользования и застройки являются основанием для разработки проекта планировки производственно-складской зоны «Соржа-Старая» и проекта её межевания (ст. 45 ч. 4 Градостроительного кодекса РФ). Указанные Правила будут использованы при подготовке проекта межевания, подлежащих застройке территорий в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

С другой стороны, документация по планировке территории производственно-складской зоны может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части установления или уточнения градостроительных регламентов и их параметров.

Часть I. Правила землепользования и застройки.

Глава 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений должен осуществляться в соответствии со статьями главы 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации и должен включать в себя:

- положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

1.1 Положения о регулировании землепользования и застройки органом местного самоуправления.

1.1.1 Основные определения и термины, используемые в правилах землепользования и застройки.

- 1.4.3 Общие положения об информировании общественности и проведении публичных слушаний
- 1.4.4 Порядок организации и проведения информирования общественности
- 1.4.5 Порядок организации и проведения публичных слушаний
- 1.4.6 Информирование о проведении публичных слушаний
- 1.4.7 Проведение публичных слушаний
- 1.4.8 Учет результатов общественного обсуждения (публичных слушаний)
- 1.4.10 Установление публичных сервитутов
- 1.4.11 Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд поселения
- 1.5 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
- 1.5.1 Основания для внесения изменений
- 1.5.2 Порядок внесения изменений
- 1.6 ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
- 1.6.1 Ограждение земельных участков
- 1.6.2 Озеленение территории
- 1.6.3 Ответственность за нарушения Правил

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

2.1 ВИДЫ И СОСТАВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

ЧАСТЬ III ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

3.1 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ

3.2 Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства

3.2.3 Параметры основных и условно разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства

3.2.4 Вспомогательные виды основных и условно разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства

3.3 ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НЕСООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВИЛАМ

ГЛАВА 2. ЗОНЫ С СОБОИМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 ВИДЫ ЗОН С СОБОИМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.2 ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН С СОБОИМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему на основании вещного права земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий и сооружений;
- земельный участок – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;
- инвесторы – физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в соответствии с действующим законодательством;
- 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;
- инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры;
- инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от подтопления, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);
- комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) создается в целях подготовки Правил землепользования и застройки распоряжением Главы администрации органа местного самоуправления;
- коэффициент застройки – отношение застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки;
- коэффициент озеленения – отношение площади зеленых насаждений к площади земельного участка, свободного от озеленения;
- красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);
- линии регулирования застройки – линии, которые обозначают границы места, доступного для размещения застройки;
- объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
- объект, не являющийся объектом капитального строительства, - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоизмеримого ущерба его назначению;
- объект градостроительного решения – объект (совокупность объектов) градостроительной деятельности, к которому (к которым) относится проект градостроительного решения;
- обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками;
- отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление от градостроительного регламента для конкретного земельного участка по причине конфигурации, инженерно-геологических или иных характеристик, неблагоприятных для застройки;

- парковка (парковочное место) – специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющееся частью подэстакадных или подмостковых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;
- плотность застройки земельного участка – отношение застроенной площади к общей площади земельного участка;
- подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;
- правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений с учетом требований законодательно-правовых документов, а также с учётом результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц;

- градостроительный план земельного участка – вид документации по

планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

- градостроительный регламент – устанавливаемыми правилами землепользования и застройки виды разрешенного использования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны, 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;

- градорегулирующая документация – градостроительная документация и (или) документация, регулирующая использование и изменения объектов недвижимости на территории муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в том числе документация, регулирующая размещение, строительство, реконструкцию или ввод в эксплуатацию промышленных предприятий, представляющих опасность для окружающей среды и здоровья граждан;

- градостроительные решения - решения органов местного самоуправления муниципального образования «Заневское сельское поселение», муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области и (или) исполнительных органов государственной власти Ленинградской области в области градостроительной деятельности, включая:

- утверждение градорегулирующей документации или вносимых в нее изменений;
- подготовку и утверждение документов территориального планирования поселений;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
- утверждение правил землепользования и застройки поселений;
- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории;

- выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- решения Администрации муниципального образования и (или) исполнительных органов государственной власти Ленинградской области о выборе земельного участка для строительства и предварительном согласовании места размещения объекта недвижимости.

- документы территориального планирования – генеральный план Заневского сельского поселения, схема территориального планирования Всеволожского муниципального района, схема территориального планирования Ленинградской области, генеральный план Санкт-Петербурга, схемы территориального планирования Российской Федерации;
- заинтересованная общественность – любые граждане, их объединения или юридические лица, права которых могут быть нарушены в результате предполагаемой градостроительной деятельности.

- заказчик – физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу - изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);

- застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему на основании вещного права земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий и сооружений;
- земельный участок – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

- инвесторы – физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в соответствии с действующим законодательством;
- 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;
- инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры;
- инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от подтопления, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);
- комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) создается в целях подготовки Правил землепользования и застройки распоряжением Главы администрации органа местного самоуправления;
- коэффициент застройки – отношение застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки;
- коэффициент озеленения – отношение площади зеленых насаждений к площади земельного участка, свободного от озеленения;
- красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);
- линии регулирования застройки – линии, которые обозначают границы места, доступного для размещения застройки;
- объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
- объект, не являющийся объектом капитального строительства, - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоизмеримого ущерба его назначению;
- объект градостроительного решения – объект (совокупность объектов) градостроительной деятельности, к которому (к которым) относится проект градостроительного решения;
- обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками;
- отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление от градостроительного регламента для конкретного земельного участка по причине конфигурации, инженерно-геологических или иных характеристик, неблагоприятных для застройки;
- парковка (парковочное место) – специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющееся частью подэстакадных или подмостковых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;
- плотность застройки земельного участка – отношение застроенной площади к общей площади земельного участка;
- подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;
- правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений с учетом требований законодательно-правовых документов, а также с учётом результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц;

- правообладатель земельного участка - собственник или арендатор, либо лицо, действующее в его интересах;
- проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- проектные предложения – предпроектная документация и (или) информация в инвестиционном предложении, определяющая намерения по созданию, преобразованию объектов недвижимости, иные документы, определяющие намерения по созданию, преобразованию объектов недвижимости до начала разработки проектной документации;

- сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом), устанавливаемое на основании соглашения между лицом, требующим установления сервитута, и собственником участка или на основании судебного решения, и не лишающее собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком;

- собственник земельных участков, объектов капитального строительства – лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

- территория общего пользования производственно-складской зоны – отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (включая дороги, улицы, проезды, тротуары, объекты благоустройства и озеленения и др.);

- разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации, уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

- реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показатель производственной мощности, объёма) и качества инженерно-технического обеспечения;
- уполномоченный орган – постоянно действующая комиссия по организации публичных слушаний Администрации МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и (или) иное юридическое лицо, уполномоченная заказчиком на организацию проведения общественного обсуждения;
- условно-разрешенные виды использования – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, допускаемые к применению после проведения публичных слушаний и принятия соответствующего решения главой Заневского сельского поселения;
- функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

1. 1. 2 Правовые основания введения, назначение и область применения правил землепользования и застройки части территории Заневского сельского поселения в отношении территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая».

1.1.2.1 Настоящие правила землепользования и застройки разрабатываются с целью:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования на основе градостроительного зонирования, сохранения окружающей природной среды, недопущения негативного воздействия на жизнедеятельность населения Заневского сельского поселения;
- создания правовых основ для планировки части территории муниципального образования, на которой осуществляется формирование производственно-складской зоны «Соржа - Старая»;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки на территории производственно-складской зоны «Соржа - Старая»;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Настоящие Правила - часть Правил землепользования и застройки Заневского сельского поселения и входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании – делении территории на зоны с установлением для каждой из зон единого градостроительного регламента по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1.2.2 Правила землепользования и застройки регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию части территории Заневского сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участию в принятии решений по этим вопросам;
- обеспечению правовых основ участия граждан и их объединений в градостроительной деятельности, обеспечению свободы участия в градостроительной деятельности продолжительности публичных слушаний, включая участие в качестве обязательных приложений к проекту Правил землепользования и застройки протоколов публичных слушаний и заключений о результатах публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

1.1.2.3 Правила землепользования и застройки применяются наряду с нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надёжности сооружений, сохранения окружающей природной среды, пожарной безопасности, другими обязательными требованиями;

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Заневского сельского поселения и Всеволожского муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки.

1.1.2.4 Правила землепользования и застройки обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на части территории Заневского сельского поселения в отношении территории производственно-складской зоны «Соржа - Старая», а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки на данной территории.

1.1.2.6 Правила землепользования и застройки содержат три части:

Часть I - Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки;

Часть II – «Карта градостроительного зонирования»;

Часть III – Градостроительные регламенты.

Часть I настоящих Правил включает правовые и процедурные нормы, регламентирующие:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования части территории Заневского сельского поселения в отношении территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая»;
- права и порядок осуществления градостроительной деятельности физическими и юридическими лицами на территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая»;
- порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществление контроля за градостроительной деятельностью;
- порядок внесения дополнений и изменений в настоящие Правила.

Часть II «Карта градостроительного зонирования» отображает территориальные зоны, подзоны и зоны с особыми условиями использования территории.

Часть III содержит градостроительные регламенты для территориальных зон и подзон, извлечения из нормативно-правовых документов по регулированию использования территорий в границах зон особыми условиями использования.

(Продолжение - стр. 4)

(Начало – стр. 3)

1.1.3 Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1.1.3.1 Представительный орган Заневского сельского поселения осуществляет следующие полномочия в сфере землепользования и застройки:

- а) установление порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- б) утверждение правил землепользования и застройки;
- в) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- г) принятие решения о резервировании земель для муниципальных нужд;
- д) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

1.1.5.9. К полномочиям главы Заневского сельского поселения относятся:

- а) утверждение документации по планировке территории;
- б) принятие решения о проведении публичных слушаний;
- в) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- г) принятие решения о подготовке проекта изменений в правила землепользования и застройки;
- д) принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- е) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

1.1.3.2 К полномочиям Главы администрации Заневского сельского поселения относятся:

- а) принятие решения о подготовке Правил применительно ко всей территории поселения или части его территории;
- б) определение состава и порядка деятельности Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки;

в) обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке Правил;

г) принятие решения о направлении проекта Правил в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку;

д) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

е) обеспечение разработки документации по планировке территории;

ж) формирование земельных участков как объектов недвижимости;

з) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

и) другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Указанные выше положения представлены в виде сводной таблицы 2.

Таблица 2 Полномочия органов местного самоуправления Заневского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области в области разработки и утверждения Правил землепользования и застройки (Градостроительный кодекс Российской Федерации, статьи 30-40)

Порядок подготовки Правил землепользования и застройки (далее – Правил)	Порядок утверждения Правил землепользования и застройки	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<p>Принимает решение о подготовке проекта Правил применительно ко всем территориям поселения, либо к части территории сельского поселения. Определяет порядок и сроки проведения работ, иных положений по организации работ</p> <p>Определяет состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке Правил (Комиссия)</p> <p>Определяет порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке Правил</p> <p>Обеспечивает опубликование сообщения о принятии решения о подготовке Правил применительно ко всем территориям поселения, либо к части территории сельского поселения</p> <p>Принимает решение о направлении проекта Правил в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку</p>	<p>Подготавливает проект Правил, дорабатывает проект при обнаружении несоответствия требованиям.</p> <p>Производит отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленным в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, определенными Правилами</p> <p>Проводит публичные слушания по проекту Правил</p> <p>Обеспечивает внесение изменений в проект Правил по результатам публичных слушаний, готовит заключение о результатах публичных слушаний</p>	<p>Осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении данного предложения с указанием причин</p>	<p>Направляет сообщение 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 такое разрешение</p> <p>Осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения и направляет их главе местной администрации</p>	<p>Принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения</p>
<p>Осуществляет проверку проекта Правил, представленного Комиссией на соответствие различным требованиям</p> <p>Направляет проект Правил главе Заневского сельского поселения или в случае несоответствия требованиям и документам в Комиссию для доработки</p>	<p>По результатам рассмотрения Правил утверждает Правила или направляет главе местной администрации проект Правил и обязательных Приложений к нему на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний</p>			
<p>Принимает решение о проведении публичных слушаний</p>			<p>Принимает решение о проведении публичных слушаний</p>	<p>Принимает решение о проведении публичных слушаний</p>

1.1.4 Комиссия по подготовке проектов Правил землепользования и застройки территорий муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

1.1.4.1 Общие положения

Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом при главе администрации МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского района, Ленинградской области по вопросам подготовки, согласования, обсуждения и направления на рассмотрение проектов Правил.

Комиссия в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, Градостроительным, Земельным, Гражданским кодексами Российской Федерации, другими федеральными законами, законами Ленинградской области, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления МО «Заневское сельское поселение», а так же Положением о составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проектов Правил землепользования и застройки территорий муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Комиссия формируется, реорганизуется и ликвидируется главой администрации МО «Заневское сельское поселение».

Компетенция и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки распространяется как на всю территорию Заневского сельского поселения, так и на отдельные части территории муниципального образования.

1.1.4.2 Основные задачи комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки:

- подготовка проекта правил землепользования и застройки;
- рассмотрение предложений юридических и физических лиц по проекту Правил;
- организация и рассмотрение результатов публичных слушаний по проекту Правил;
- рассмотрение предложений о внесении изменений в утвержденные Правила;
- рассмотрение предложений о предоставлении условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- рассмотрение предложений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.1.4.3 Задачи комиссии в области регулирования других вопросов землепользования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства:

- рассмотрение заявлений юридических и физических лиц о предварительном согласовании и предоставлении земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории Заневского сельского поселения;
- рассмотрение условий проведения конкурсов и торгов по продаже права собственности или права аренды земельного участка;
- рассмотрение актов выбора земельных участков;
- рассмотрение предложений об установлении сервитутов и обременений на конкретные земельные участки в соответствии с законодательством;

- установление границ землепользований;
- определение способа информирования граждан о предоставлении земельного участка, о необходимости проведения работы по выявлению учёта мнения граждан, определение территории, на которой должно быть проведено изучение общественного мнения;
- рассмотрение и утверждение результатов инвентаризации земель;

- установление требований возмещения убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости, переселение жителей, перенос сооружений и инженерных коммуникаций, строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, соблюдения сроков строительства, благоустройства территории;
- рассмотрение спорных вопросов между правообладателями земельных участков в соответствии с законодательством.

1.1.4.3 Состав Комиссии:

- начальник архитектурно-имущественно-земельного отдела администрации МО «Заневское сельское поселение»;
- депутаты Совета депутатов по предложению Совета депутатов МО «Заневское сельское поселение»;
- сотрудники администрации МО «Заневское сельское поселение»;

В состав Комиссии могут входить представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления, лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцы недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. Председатель, секретарь, персональный и количественный состав Комиссии утверждается постановлением главы Заневского сельского поселения.

1.1.4.4 Комиссия вправе:

- привлекать к своей работе специалистов организаций и учреждений, осуществляющих свою деятельность на территории Заневского сельского поселения;
- запрашивать и получать сведения, справки от всех расположенных на территории сельского поселения предприятий, организаций и учреждений по вопросам, касающимся компетенции Комиссии.

1.1.4.5 Порядок деятельности Комиссии:

- Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, путем личного участия ее членов. Заседания Комиссии проходят с периодичностью, устанавливаемой на её первом заседании.
- Работой Комиссии руководит председатель комиссии либо, при его отсутствии, заместитель председателя комиссии.
- Председателем Комиссии назначается заместитель главы Заневского сельского поселения, курирующий вопросы земельных и имущественных отношений. Заместителем председателя Комиссии назначается муниципальный служащий, осуществляющий функции в сфере градостроительной деятельности.
- Заседание Комиссии созывается по инициативе её председателя, а при его отсутствии – заместителем председателя Комиссии. Сбор членов Комиссии осуществляет секретарь Комиссии.
- Заседание Комиссии правомочно, если на нём присутствуют не менее половины её членов.
- На заседания Комиссии могут приглашаться представители органов государственной власти и местного самоуправления, организаций, права и законные интересы которых затрагиваются при решении рассматриваемых на заседании вопросов, физические

лица и представители юридических лиц при рассмотрении их обращений и предложений.

- Решение Комиссии принимается большинством голосов членов Комиссии, присутствующих на заседании. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

- Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывает председатель Комиссии или, в случае его отсутствия, заместитель председателя Комиссии и секретарь Комиссии.

- Любой член Комиссии её решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

- Комиссия представляет проект Правил на рассмотрение главе местного самоуправления для принятия решения о проведении публичных слушаний.

- После завершения публичных слушаний по проекту Правил, с учетом результатов таких слушаний, Комиссия обеспечивает рассмотрение предложений по внесению изменений в проект Правил, принимает, либо отклоняет их, составляет заключение о результатах публичных слушаний и представляет откорректированный проект Правил главе администрации МО «Заневское сельское поселение» для принятия решения о направлении проекта Правил в Совет депутатов.

- Решение Комиссии носит рекомендательный характер.

- Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

- Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

1.1.4.6 Полномочия председателя Комиссии

- Председатель Комиссии:
 - осуществляет общее руководство деятельностью Комиссии, определяет перечень, сроки и порядок рассмотрения вопросов на заседаниях Комиссии;
 - распределяет обязанности между членами Комиссии;
 - подписывает протоколы заседаний, выписки из протоколов и другие документы Комиссии;
 - утверждает состав экспертных и рабочих групп;
 - представляет на рассмотрение главы администрации МО «Заневское сельское поселение» предложения и проекты муниципальных правовых актов по вопросам, относящимся к компетенции Комиссии.

1.1.4.7 Полномочия заместителя Комиссии

- Заместитель председателя Комиссии выполняет отдельные поручения председателя Комиссии, осуществляет полномочия председателя в период его временного отсутствия, а так же иные полномочия, предусмотренные правовыми актами органов местного самоуправления.

1.1.4.8 Полномочия секретаря комиссии

- Секретарь Комиссии:
 - принимает меры по организационному обеспечению деятельности Комиссии;
 - осуществляет подготовку запросов, проектов решений, других материалов и документов, касающихся выполнения задач и полномочий Комиссии;

- ведет протоколы заседаний Комиссии, оформляет и рассылает решения, выписки из решений, а так же других документов;

- выполняет поручения председателя и заместителя председателя Комиссии;

- ведет базу данных по рассматриваемым вопросам и принятым решениям;

- организует контроль за исполнением решений Комиссии;

- участвует в голосовании при принятии решений Комиссии.

1.1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке; участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

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

Администрация Заневского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком;

- размещения Правил на официальном сайте в сети Интернет Заневского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, с входящими в их состав картографическими и иными документами в администрации сельского поселения;

- предоставления структурным подразделениям администрации, физическим и юридическим лицам, по их запросам, выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам.

1.1.5.2 Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

1.1.6 Порядок направления в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки предложений заинтересованных лиц.

1.1.6.1 Предложения физических и юридических лиц по проекту правил землепользования и застройки территорий Заневского сельского поселения могут быть представлены как в устной, так и в письменной формах.

- в устной форме предложения принимаются от заинтересованных лиц на публичных слушаниях;

- в письменной форме предложения от заинтересованных лиц могут быть направлены в комиссию по почте с пометкой «в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Заневка, д.48, 195298 или по электронной почте: Zanevka48@yandex.ru.

- предложения должны быть логично изложены в письменном виде за подписью лица их изложившего, с указанием его полных фамилии, имени, отчества, адреса места регистрации, а так же почтового адреса и даты подготовки предложений.

- неразборчиво написанные, не подписанные предложения, а так же предложения, не имеющие отношения к подготовке правил землепользования и застройки, комиссией не рассматриваются;

- предложения могут содержать любые материалы (как в бумажном виде, так и на магнитных носителях). Направленные материалы возврату не подлежат;

- предложения, поступившие в Комиссию после завершения работ по подготовке проекта Правил, не рассматриваются.

1.1.7 Выявление и учёт мнения населения о градостроительной деятельности.

1.1.7.1 Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования или являющиеся правообладателями объектов недвижимости, расположенной на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

1.1.7.2 Права и законные интересы жителей Заневского сельского поселения по вопросам градостроительной деятельности, оказывающей негативное влияние окружающую природную среду и жизнедеятельность населения, могут представлять:

- депутаты;
- администрация Заневского сельского поселения;
- старосты сельских населенных пунктов;
- органы территориального общественного самоуправления;
- общественные организации и объединения граждан.

1.1.7.3 Согласования интересов граждан и частных интересов инвесторов, осуществляющих градостроительную деятельность, муниципальных и общественных интересов проводятся с целью выявления общих социально значимых приоритетов и обеспечения механизмов их последующей реализации.

1.1.7.4 Выявление мнения граждан организуют структурные подразделения администрации Заневского сельского поселения на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта капитального строительства, его характеристиках, заказе.

Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия при рассмотрении первичной заявки заказчика.

1.1.7.5 Основными методами выявления интересов жителей являются:

- проведение схода с участием не менее 50% жителей населенного пункта (части населенного пункта, улицы, дома и т.д.) с принятием решений по вопросам простым большинством голосов;
- проведение конференции жителей при участии большинства делегатов от соответствующей территории с принятием решений простым большинством голосов от числа присутствующих;
- получение решения органа территориального общественного самоуправления;
- проведение опроса граждан;
- организация публичных слушаний;
- иные методы в соответствии с законодательством.

1.1.7.6 Предложения и замечания граждан, депутатские запросы подаются в письменном виде в администрацию Заневского сельского поселения и могут учитываться при подготовке решений администрации по вопросам размещения объектов, изменения видов разрешенного использования земельных участков, изменения параметров строительства объектов.

1.1.7.7 В случае отклонения предложений и замечаний администрации поселения ставит в известность заинтересованные общественные или иные организации, отдельных граждан о принятом решении с обоснованием причин отказа в месячный срок со дня принятия решения.

1.1.7.8 Комиссия подводит итоги выявления мнения населения и готовит заключение об их результатах, которое направляет главе администрации поселения для принятия им окончательного решения.

1.1.8 Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил.

1.1.8.1 Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Заневского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки части территории, на которой формируется производственно-складская зона «Соржа-Старая» применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

1.1.8.2 Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истёк.

1.1.8.3 Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти участки и объекты:

- имеют вид/виды использования, которые не установлены, как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных в градостроительных регламентах настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным подзонам.

1.1.8.4 Постановлением главы администрации Заневского сельского поселения может быть придан статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;
- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - проездов, инженерно-технических коммуникаций или объектов капитального строительства.

1.2 Положения об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

1.2.1 Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.2.1.1 Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешённого и условно разрешённых видов деятельности.

1.2.1.2. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке Заневского сельского поселения.

1.2.1.3 Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории формирующейся производственно-складской зоны «Соржа-Старая» осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

1.2.1.2 Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

- применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве **основных видов разрешенного использования** или являющихся **вспомогательными** по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

1.2.1.3 Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

1.2.1.4 В случаях если земельный участок (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, то решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается исполненными исполнительными органами местного самоуправления Заневского сельского поселения.

1.2.1.5 Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

1.2.1.6 Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации, телевидения и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным при условии соблюдения технических регламентов.

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

1.2.2.1 Вспомогательные виды разрешенного использования – виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования, и осуществляемые совместно с ним.

1.2.2.2 Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны. Санитарно-защитные зоны объектов могут распространяться только в границах территориальной зоны, в которую входит данный объект.

1.2.2.3 Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоярусные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные, площадки для кратковременного отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников; объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания работников и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

1.2.2.4 Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пунктах 1.2.2.1 и 1.2.2.3 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

1.2.2.5. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

1.2.2.6 Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимися к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

1.2.2.7 Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленными настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площадью территории и общей площадью зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным органом местного самоуправления Заневского сельского поселения.

1.2.3 Условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства устанавливается в случаях, когда вид использования может оказывать негативное воздействие на окружающую среду, но сведения об этом или размеры такого влияния не установлены. Разрешение на условно разрешенный вид использования устанавливается через процедуру публичных слушаний с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску возможного негативного воздействия.

Таким образом, целесообразно применять условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в отношении объектов, характеристики которых не удается определить в период подготовки Правил. В этом случае, ответственность по доказательству соответствия объекта разрешенному использованию ложится на собственника объекта, который при необходимости совершить сделку, либо осуществить реконструкцию, развитие своего объекта должен предоставить органу местного самоуправления доказательства о не причинении вреда окружающей природной среде и среде жизнедеятельности населения соответствующим объектом капитального строительства.

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

1.2.4.1 Условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) – виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения на эти виды использования, предоставляемого Главой администрации Заневского сельского поселения.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном в п. в) части 1.4.2.2. настоящих Правил.

1.2.4.2 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.

1.2.4.3 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.

1.2.4.4 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.

1.2.4.5 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 может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

1.2.4.6 Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется в соответствии с настоящими Правилами и не может быть более одного месяца.

1.2.4.7 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 поселения.

1.2.4.8 На основании указанных в п. 1.2.4.7 рекомендаций глава администрации Заневского сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установ-

ленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

1.2.4.9 Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

1.2.4.11 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.

1.3 Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

1.3.1 Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании постановления главы администрации Заневского сельского поселения в порядке, установленном ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.3.2 Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, порядок проведения которых установлен настоящими Правилами.

1.3.3 Глава администрации Заневского сельского поселения с учётом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении её на доработку с учётом указанных протокола и заключения.

1.3.4 На основании документации по планировке территории, утверждённой главой администрации Заневского сельского поселения, Совет депутатов Заневского сельского поселения вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

1.3.5 После введения в действие настоящих Правил ранее утверждённая градостроительная документация в отношении отдельных земельных участков и объектов капитального строительства применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

1.3.6 Органы местного самоуправления Заневского сельского поселения после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утверждённых и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;
- о разработке новой документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила.

1.3.7 Настоящие правила землепользования и застройки, подготовленные на часть территории поселения при отсутствии утверждённого генерального плана) могут быть использованы при подготовке проектов межевания, подлежащих застройке территорий в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических и юридических лиц (часть 2 ст. 43 и часть 6 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ).

1.4 Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

1.4.1 Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности.

1.4.1.1 Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности, в том числе о возможном или предстоящем предоставлении (изъятии) земельного участка для строительства, осуществляет администрация сельского поселения по представлению заинтересованных лиц путем:

- а) публикации информации в средствах массовой информации (теле - и радиосообщения, публикации в периодической печати);
- б) организации экспозиций иллюстративных материалов документации территориального планирования и документов по планировке территории;
- в) проведения публичных слушаний.

1.4.1.2 Принятие решения о форме информирования и информирование населения о градостроительной деятельности на территории поселения осуществляется администрацией Заневского сельского поселения.

1.4.2.3 Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о проекте градостроительного решения (далее - информирование общественности) - любое распространение градостроительной информации, относящейся к подготавливаемому градостроительному решению.

1.4.1.4 Материалы для информирования готовит уполномоченный орган (структурное подразделение, муниципальный служащий, назначенный главой поселения) администрации Заневского сельского поселения на основании представленных заказчиком обоснований инвестиций. Заказчики и другие заинтересованные лица обязаны по запросу органов местного самоуправления своевременно предоставлять им полную и достоверную информацию о проектируемых объектах, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1.4.1.5 Публикация информации осуществляется в средствах массовой информации Заневского сельского поселения. Финансирование публикаций в иных средствах массовой информации осуществляется за счет средств, предусмотренных в соответствующих бюджетах.

1.4.1.6 Предложения о границах территорий информирования населения готовит уполномоченный в сфере градостроительства орган (структурное подразделение) администрации Заневского сельского поселения на основании решения Комиссии с учетом:

- возможного влияния намеченных к строительству объектов на среду жизнедеятельности и затрагиваемых в связи с этим интересов и прав жителей;
- границ населенных пунктов;
- других обоснованных факторов.

1.4.1.7 - заинтересованная общественность – любые граждане, их объединения или юридические лица, права которых могут быть нарушены в результате предполагаемой градостроительной деятельности. Безусловно заинтересованной общественностью признаются:

- при принятии градостроительных решений по размещению отдельно стоящих объектов градостроительных решений;
- собственники, землевладельцы, земледельцы и арендаторы земельных участков, границы которых удалены не более чем на 100 метров от объекта градостроительного решения;
- товарищества и иные объединения собственников жилья, жилищно-строительные и жилищные кооперативы, зарегистриро-

ванные в установленном порядке на территории кварталов, в которых предполагается реализация градостроительного решения, а также на территории кварталов, непосредственно граничащих с указанным кварталом.

при принятии градостроительных решений по размещению промышленных предприятий:

- граждане, их объединения или юридические лица в пределах населенного пункта и (или) поселения, в котором предполагается размещение предприятия или в пределах предполагаемой зоны воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду.

1.4.2 Положение о порядке участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности.

Настоящее Положение устанавливает единые требования к процедурам информирования о градостроительной деятельности, ее общественного обсуждения, участия граждан и их объединений в принятии градостроительных решений на территории муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области на основании статей 2, 24, 28, 30 – 32, 39, 40 и 46 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, статей 11 – 13 Федерального закона «Об охране окружающей среды», статей 19 – 21 Федерального закона «Об экологической экспертизе».

1.4.2.1 Общественное обсуждение – процедура, включающая:

- информирование граждан, их объединений и юридических лиц;
- сбор и рассмотрение органами местного самоуправления предложений и замечаний заинтересованной общественности, выявление общественных предпочтений и отношений вариантов градостроительного решения;
- проведение обсуждений в очной форме (публичные слушания).

1.4.2.2 Публичное слушание – часть процедуры общественного обсуждения; обсуждение проекта градостроительного решения, проводимое в очной форме в соответствии с настоящим Положением.

1.4.3 Общие положения об информировании общественности и проведении публичных слушаний.

1.4.3.1 Информирование общественности и публичные слушания проводятся в целях информирования общественности:

- о разработке генерального плана поселения;
- об утверждении градорегулирующей документации или внесении в нее изменений;
- о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- о проекте хозяйственной деятельности, затрагивающей интересы населения муниципального образования, о его воздействии на окружающую среду и здоровье граждан;
- о сборе и установлении фактов, касающихся последствий реализации проекта, его воздействия на окружающую среду и здоровье граждан;
- о выявлении общественных предпочтений в отношении обсуждаемого проекта, их учет при принятии решения органами местного самоуправления и в процессе реализации проекта;
- о подготовке материалов для принятия решений органами местного самоуправления.

1.4.3.2 Информирование общественности согласно градорегулирующей документации, утверждённой с соблюдением требований настоящего Положения;

- об утверждении (согласовании) проектной и рабочей документации, разработанной в соответствии с проектным предложением, в котором произведен учет результатов общественного обсуждения;
- о строительстве подземных сооружений, объектов транспортных систем и систем инженерной инфраструктуры в соответствии с территориальными и отраслевыми схемами, утвержденными с соблюдением требований настоящего Положения.
- о размещении объекта недвижимости согласно градорегулирующей документации, утверждённой с соблюдением требований настоящего Положения;

1.4.3.3 Граждане и их объединения имеют право запрашивать и получать любые копии документов, которые согласно действующему законодательству являются основанием для принятия градостроительных решений, за исключением документов, содержащих установленную в законном порядке государственную, коммерческую или иную тайну.

1.4.3.4 Граждане и их объединения имеют право обращаться в уполномоченный орган с выражением заинтересованности в участии в обсуждении градостроительного решения. Уполномоченный орган обязан регистрировать обращения граждан и их объединений и в дальнейшем направлять им информационные сообщения и сообщения о проведении публичных слушаний.

1.4.3.5 Учет результатов публичных слушаний и общественных экспертиз при принятии градостроительных решений органами местного самоуправления является обязательным.

1.4.3.6 В случае нарушения условий информирования общественности, содержащихся в статьях 4 или 6 настоящего Положения, указанное информирование считается в соответствующей части не выполненным и должно быть произведено повторно.

1.4.3.7 Заявления граждан и общественных объединений о признании не выполненным информирования общественности, о признании не проведенными публичных слушаний рассматриваются постоянной комиссией по использованию земель, архитектуре, строительству и экологической безопасности Совета депутатов муниципального образования «Заневское сельское поселение».

1.4.3.8 Материалы для информирования готовит уполномоченный орган (структурное подразделение, муниципальный служащий, назначенный главой поселения) администрации Заневского сельского поселения на основании представленных заказчиком обоснований инвестиций. Заказчики и другие заинтересованные лица обязаны по запросу органов местного самоуправления своевременно предоставлять им полную и достоверную информацию о проектируемых объектах, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1.4.3.9 Предложения о границах территорий информирования населения готовит уполномоченный в сфере градостроительства орган (структурное подразделение) администрации Заневского сельского поселения на основании решения Комиссии с учетом:

- возможного влияния намеченных к строительству объектов на среду жизнедеятельности и затрагиваемых в связи с этим интересов и прав жителей;
- границ населенных пунктов;
- других обоснованных факторов.

(Продолжение – стр. 6)

(Начало – стр. 5)

1.4.4 Порядок организации и проведения информирования общественности.

1.4.4.1 Обязательное информирование общественности в процессе обсуждения градостроительных решений.

Обязательное информирование общественности в процессе обсуждения градостроительных решений включает:

- публикацию и распространение информационного сообщения о проекте градостроительного решения;
- организацию ответов на запросы граждан и их объединений, предоставление доступа к градостроительной и проектной документации;
- организацию выставок (экспозиций) градостроительной документации, проектных предложений (далее - градостроительные экспозиции).

1.4.4.2 Содержание и распространение информационного сообщения о проекте градостроительного решения

- Информирование о разработке генерального плана поселения, правил землепользования и застройки, о документации по планировке территории осуществляет Глава администрации муниципального образования.
- Информационное сообщение должно содержать сведения указанные в части 8 статьи 31 Градостроительного Кодекса РФ, применительно к вопросу, по которому осуществляется информирование.

1.4.4.2.1 Информационное сообщение о проекте хозяйственной деятельности (далее - информационное сообщение) должно содержать сведения:

- наименование и местоположение объекта хозяйственной деятельности (объекта недвижимости), функциональное назначение указанного объекта в настоящее время;
- функциональное назначение объекта хозяйственной деятельности (объекта недвижимости) после осуществления градостроительной деятельности, иные основные положения задания на разработку градостроительной (проектной) документации или сведения о намерениях по созданию (преобразованию) объектов недвижимости;
- сроки разработки градостроительной или проектной документации, ориентировочные сроки реализации намерения по созданию (преобразованию) объектов недвижимости (инвестиционного предложения);
- наименование и адрес застройщика (заказчика), инвестора или его (их) представителя;
- наименование, адрес, телефон организаций, ответственных за разработку градостроительной или проектной документации;
- информацию о месте и времени и условиях доступа к материалам обсуждаемых проектов градостроительных решений;
- срок подачи запросов и предложений, который не может быть менее 30 дней со дня опубликования информационного сообщения.

1.4.4.2.2 Уполномоченный орган осуществляет публикацию информационного сообщения о проекте градостроительного решения вместе с публикацией информации о проведении соответствующей градостроительной экспозиции. В соответствии со степенью значимости градостроительного решения, определяемой уполномоченным органом, публикация производится:

- в выпусках печатных средств массовой информации - газет, являющихся органами официальной публикации нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования «Заневское сельское поселение»;
- в выпусках печатных средств массовой информации - газет, используемых для официальной публикации решений органов государственной власти Ленинградской области и органов местного самоуправления муниципального образования.

1.4.4.2.3 Информация о проекте градостроительного решения размещается на официальном сайте поселения.

Уполномоченный орган производит адресную рассылку информационного сообщения о проекте градостроительного решения безусловно заинтересованной общественности.

Опубликование и рассылка информационного сообщения о проекте градостроительного решения производится не менее чем за 50 дней до представления градостроительной или проектной документации в органы государственной экологической экспертизы (если она предусмотрена законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации).

1.4.4.3 Ответы на запросы граждан и их объединений, предоставление доступа к градостроительной документации

1.4.4.3.1 Граждане, их объединения вправе письменно или устно обращаться в уполномоченный орган с требованием предоставить информацию о градостроительной деятельности.

1.4.4.2.4 В период проведения публичных слушаний срок предоставления запрашиваемой информации составляет не более 20 дней, а в том случае, если данная информация отсутствует или не может быть предоставлена, составляет не более 10 дней.

1.4.4.2.5 Уполномоченный орган может взимать оплату за копирование предоставляемых документов и стоимость их пересылки.

1.4.4.2.6 В случае невозможности обеспечить по запросам граждан, их объединений предоставление копий документов Управление по архитектуре и градостроительству Муниципального образования «Всеволожский муниципальный район Ленинградской области» совместно с заказчиком обязано обеспечить доступ запрашивающего гражданина (представителя объединения граждан) к градостроительной документации на время, достаточное для изучения основных ее положений, за исключением доступа к документам, содержащим государственную тайну.

1.4.4.4 Организация градостроительных экспозиций

Градостроительная экспозиция должна быть организована не позднее чем через 10 дней со дня опубликования информационного сообщения о проекте градостроительного решения. Срок работы градостроительной экспозиции не может быть менее 20 дней.

1.4.4.5 Помещение для проведения градостроительной экспозиции предоставляет Администрация муниципального образования за счет заказчика, предпочтительно на территории, предполагаемой реализации градостроительного решения.

На градостроительной экспозиции должны быть представлены обсуждаемая градостроительная документация, проектные предложения в составе, предоставляемой на государственную экологическую экспертизу, а также демонстрационные и информационные материалы, содержащие достоверную информацию о состоянии среды жизнедеятельности и ее предполагаемых изменениях в случае принятия градостроительного решения.

1.4.4.6 В составе экспонируемых материалов должны быть представлены:

- пояснительная записка о целях и сути рассматриваемого проекта градостроительного решения;
- проект застройки квартала или проект детальной планировки соответствующей территории в масштабе 1:500;
- основные параметры (технические характеристики) объекта градостроительного решения;
- копии согласований разрабатываемой градостроительной документации, полученные в соответствии с действующим законодательством.

1.4.5 Порядок организации и проведения публичных слушаний.

1.4.5.1 Публичные слушания проводятся в обязательном порядке:

- при подготовке и утверждении генерального плана поселения;
- при подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- при принятии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- при принятии решения о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- по проекту планировки территории и проекту межевания территории;
- при принятии решений по размещению на территории муниципального образования промышленных предприятий любого класса по санитарной классификации;
- 1.4.5.2 Публичные слушания проводятся по решению:

1.4.5.2.1 главы администрации муниципального образования уполномоченным органом администрации муниципального образования при подготовке и утверждении генерального плана поселения, при принятии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, при принятии решения о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и по проекту планировки территории и проекту межевания территории.

1.4.5.2.2 главы муниципального образования уполномоченным органом администрации муниципального образования при подготовке проекта правил землепользования и застройки.

1.4.5.2.3 при принятии решения о размещении объекта хозяйственной деятельности, затрагивающего интересы населения муниципального образования, и оценке его воздействия на окружающую среду и здоровье граждан;

- совета депутатов муниципального образования;
- по инициативе заказчика градостроительной или (и) проектной документации;

1.4.5.2.4 - проведение публичных слушаний при принятии решений по размещению предприятий, деятельность которых способна оказать воздействие на окружающую природную среду одновременно проводятся и публичные слушания оценки воздействия намечаемой деятельности на окружающую среду.

1.4.5.3 Публичные слушания проводятся, как правило, в нерабочее время или в выходные дни, за исключением праздничных дней.

1.4.6 Информирование о проведении публичных слушаний

1.4.6.1 Информационное сообщение о проведении публичных слушаний включает информацию о времени, месте, содержании предстоящих публичных слушаний и условиях ознакомления с обсуждаемыми материалами.

1.4.6.2 Уполномоченный орган осуществляет публикацию информационного сообщения о проведении публичных слушаний в выпусках печатных средств массовой информации, которые использовались для публикации информационного сообщения о соответствующем проекте градостроительного решения.

1.4.6.3 Уполномоченный орган производит адресную рассылку информационного сообщения о проведении публичных слушаний:

- депутатам Совета депутатов муниципального образования;
- Администрации муниципального образования, органам территориального общественного самоуправления территорий, на которых предполагается размещение объекта градостроительной деятельности;
- безусловно заинтересованной общественности.

1.4.6.4 Уполномоченный орган обеспечивает размещение информационного сообщения о проведении публичных слушаний не менее чем за 10 дней до дня проведения указанных слушаний на градостроительной экспозиции, проводимой в процессе публичных слушаний соответствующего проекта градостроительного решения, а также на досках объявлений домов, удаленных не более чем на 100 метров от объекта градостроительного решения.

1.4.6.5 Уполномоченный орган производит адресную рассылку информационного сообщения о проведении публичных слушаний:

- депутатам Совета депутатов муниципального образования;
- представителям муниципального образования, органам территориального общественного самоуправления территорий, на которых предполагается размещение объекта градостроительной деятельности;
- безусловно заинтересованной общественности.

1.4.6.6 Уполномоченный орган обеспечивает размещение информационного сообщения о проведении публичных слушаний не менее чем за 10 дней до дня проведения указанных слушаний на градостроительной экспозиции, проводимой в процессе публичных слушаний соответствующего проекта градостроительного решения, а также на досках объявлений домов, удаленных не более чем на 100 метров от объекта градостроительного решения.

1.4.6.7 Условием действительности проведения публичных слушаний является участие в нем:

- представителя уполномоченного органа Администрации муниципального образования;
- представителя органа по архитектуре и землеустройству Администрации муниципального образования;
- представителя Совета депутатов муниципального образования;
- представителя застройщика (заказчика).

1.4.6.8 Уполномоченный орган оформляет протоколы, документирующие публичные слушания, включающие:

- состав демонстрационных материалов;
- состав участников публичных слушаний;
- аргументированные предложения и замечания граждан и их объединений в отношении обсуждаемого градостроительного решения.

1.4.6.9 Обязательным условием надлежащего оформления протокола является его подписание участвовавшими в публичных слушаниях представителями органов местного самоуправления, застройщика (заказчика).

1.4.6.10 Участники публичных слушаний вправе не позднее 2 дней после проведения общественного слушания представлять в письменном виде для включения в протокол свои предложения и замечания.

1.4.6.11 Срок подготовки протокола публичных слушаний составляет не более 7 дней.

1.4.6.12 Хранение протоколов публичных слушаний осуществляется уполномоченным органом.

1.4.6.13 Копии протоколов публичных слушаний предоставляются уполномоченным органом по запросу любого гражданина, общественной организации, органа государственной власти, органа местного самоуправления в течение 10 дней с момента поступления запроса.

1.4.6.14 Результаты публичных слушаний, проведенных по истечении 20 дней после окончания работы градостроительной экспозиции, не учитываются при принятии градостроительных решений, за исключением случаев, когда в этот срок не было проведено ни одного публичного слушания с соблюдением требований настоящего Положения. В указанных случаях при принятии градостроительного решения учитываются результаты первого публичного слушания, проведенного по истечении указанного срока с соблюдением требований настоящего Положения.

1.4.6.15 Уполномоченный орган организует проведение публичных слушаний в соответствии с Регламентом, утвержденным постановлением Главы администрации муниципального образования.

1.4.6.16 Учет результатов общественного обсуждения (публичных слушаний)

1.4.6.17 Предложения и замечания заинтересованной общественности в отношении обсуждаемого градостроительного решения, представленные в письменной форме в уполномоченный орган не позднее 20 дней после окончания работы градостроительной экспозиции, подлежат регистрации и учету при принятии градостроительного решения.

1.4.6.18 На основании зарегистрированных предложений и замечаний заинтересованной общественности и протоколов публичных слушаний представитель уполномоченного органа в срок не позднее 25 дней после окончания работы градостроительной экспозиции готовит протокол результатов общественного обсуждения (публичных слушаний). Протокол подшивается представителем уполномоченного органа, представителем Управления по архитектуре и градостроительству Муниципального образования «Всеволожский муниципальный район Ленинградской области», представителями территориальных органов местного самоуправления, на территории которых предполагается осуществление градостроительной деятельности, и представителем застройщика (заказчика).

1.4.6.19 Содержание протокола результатов общественного обсуждения (публичных слушаний) носит рекомендательный характер и учитывается органами местного самоуправления при принятии градостроительного решения. Указанный протокол является неотъемлемой частью документации, предоставляемой на государственную экспертизу, в случае, если она предусмотрена законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.4.6.20 Хранение протоколов результатов общественного обсуждения (публичных слушаний) осуществляется уполномоченным органом. Копии протоколов результатов общественного обсуждения (публичных слушаний) предоставляются уполномоченным органом по запросу любого гражданина, общественной организации, органа государственной власти, органа местного самоуправления в течение 10 дней с момента поступления запроса.

1.4.6.21 Результаты независимых (общественных) экспертиз или (и) публичных слушаний с учетом независимых (общественных) экспертиз, в процессе которых установлено нарушение, в случае реализации проекта градостроительного решения, установленных действующим законодательством правил и норм и связанных с ним возможных существенных неблагоприятных воздействий на окружающую природную среду, учитываются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1.4.6.22 Финансирование проведения публичных слушаний

1.4.6.23 Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется:

- 1.4.6.24 Публичные слушания, проводимые при подготовке и утверждении генерального плана поселения, по проекту планировки территории и проекту межевания территории и по решению Совета депутатов финансируются за счет средств бюджета муниципального образования в размерах, предусмотренных Решением Совета депутатов об утверждении бюджета муниципального образования,
- 1.4.6.25 Публичные слушания, проводимые при принятии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, при принятии решения о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, при принятии решений по размещению на территории муниципального образования промышленных предприятий любого класса по санитарной классификации финансируются за счет заказчика градостроительной или (и) проектной документации.
- 1.4.6.26 Принятие решения о форме информирования и информирование населения о градостроительной деятельности на территории поселения осуществляется администрацией Заневского сельского поселения.

1.4.10 Установление публичных сервитутов.

1.4.10.1 Применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, могут быть установлены публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как через установление публичных сервитутов.

1.4.10.2 Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и

подъездов к ним;

- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

1.4.10.3 Публичные сервитуты могут быть срочными и постоянными, то есть установленными на определенный срок либо без указания определенного срока.

1.4.10.4 Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости, подлежат государственной регистрации.

1.4.10.5 Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящим Правилами, иными нормативными правовыми актами Заневского сельского поселения, детализирующими нормы законодательства и настоящих Правил.

1.4.11 Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд поселения.

1.4.11.1 Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных земельным и гражданским законодательством и связанных с размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения поселения;
- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах поселения.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд возможно в иных случаях, установленных действующим законодательством.

Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

1.4.11.2 Выкупная цена земельного участка определяется в соответствии с действующим законодательством.

1.4.11.3 Порядок взаимодействия структурных подразделений администрации Заневского сельского поселения и администрации Всеволожского муниципального района при подготовке решения об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд определяется Главой Заневского сельского поселения.

1.5 Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

1.5.1 Основания для внесения изменений.

1.5.1.1 Основанием для внесения изменений в настоящее Правила является соответствующее решение главы Заневского сельского поселения, принятое на основании обращений и заявлений органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических или юридических лиц, в связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации, Ленинградской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров) разрешенного строительства, экологическими условиями и т.д.).

1.5.1.2 Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами ограничения:

- а) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- б) приводят к значительному снижению стоимости объектов недвижимости;
- в) препятствуют осуществлению общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.

1.5.1.3 Настоящие Правила могут быть изменены по иному, основанном на действующем законодательстве, основаниям по инициативе органов государственной власти или органов местного самоуправления.

1.5.2 Порядок внесения изменений.

1.5.2.1 Предложения о внесении изменений в Правила направляются заинтересованному лицом главе Заневского сельского поселения. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

1.5.2.2 Предложение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии, который организует рассмотрение предложения посредством проведения публичных слушаний в порядке и сроки, определенными настоящими Правилами.

1.5.2.3 Комиссия осуществляет подготовку заключения, в котором содержится рекомендация о внесении в соответствии с поступившим предложением и по результатам публичных слушаний изменений в Правила или об отклонении данного предложения с указанием причин.

1.5.2.4 Подготовленное по итогам публичных слушаний заключение Комиссии направляется главе администрации Заневского сельского поселения для принятия решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

1.5.2.5 В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящее Правила, глава администрации Заневского сельского поселения направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.

1.5.2.6 Решение о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в средствах массовой информации. Дополнения и изменения Правил вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

1.6 Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Иные вопросы землепользования и застройки могут включать такие требования как: площадь земельного участка, площадь застройки земельного участка, минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, ограждение земельных участков, озеленение территории и др.

1.6.1 Ограждение земельных участков.

1.6.1.1 Ограды следует устраивать преимущественно из сборных секций (металлических, железобетонных, сетчатых).

1.6.1.2 Ограды со стороны проездов должны быть прозрачными. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.

1.6.1.4 Примененые колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (проезды, проходы, объекты общего озеленения и т.д.) запрещено.

1.6.2 Озеленение территории.

1.6.2.1 При посадке деревьев и кустарников должны соблюдаться нормы градостроительного проектирования (СП 42.13330.2011) в части нормируемых отступов от стен зданий и коммуникаций.

1.6.2.2 Озеленение территорий общего пользования производится в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, экологическими, санитарно-гигиеническими и другими требованиями.

1.6.2.3 Озеленение санитарно-защитных зон предприятий IV - V классов должно составлять не менее 60 % их площади.

1.6.3 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

Часть II. Карта градостроительного зонирования.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований или их частей в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный кодекс предусматривает 9 основных видов территориальных зон, однако список их не является закрытым - могут образовываться дополнительные зоны. При этом действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования и предназначенных для размещения линейных объектов.

Градостроительное зонирование выполнено в соответствии с порядком установления территориальных зон, определенном ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации и предусматривает:

- возможности сочетания в одной территориальной зоне различных видов планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Заневского сельского поселения, схемой территориального планирования Всеволожского муниципального района;
- учёта существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель сельскохозяйственного назначения и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и другого специального назначения;
- результатов анализа деклараций о намерениях правообладателей земельных участков планируемой производственно-складской зоны, для обеспечения выбора наиболее эффективного вида использования земельных участков;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках и ухудшению условий жизнедеятельности населения.

По требованиям законодательства на карте градостроительного зонирования должны отображаться границы зон с особыми условиями использования территории, которые могут не совпадать с границами территориальных зон. В настоящей работе выполнена отдельная карта градостроительного зонирования в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории.

2.1 Виды и состав территориальных зон.

2.1.1. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры согласно части 8 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации предназначены для размещения производственных объектов с различными нормативными воздействиями на окружающую среду и для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

На карте градостроительного зонирования выделены три территориальных зоны: промышленно-складская, пищевой промышленности и коммунально-складская (рис. 1). В пределах каждой из названных территориальных зон действуют одинаковые градостроительные регламенты.

Для территориальных зон разработаны градостроительные регламенты и параметры возможного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Территориальная зона П-1 «Промышленно-складская»

Зона П-1 предназначена для размещения предприятий и объектов разных видов промышленности и складских комплексов, мест перегрузки и хранения грузов, сооружений транспортной инфраструктуры и других предприятий и объектов, совмещающихся в пределах одной территориальной зоны (не выше IV и V класса вредности).

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий и складских баз IV - V классов вредности с низкими уровнями загрязнения и шума. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства приведён в разделе 3.1 Градостроительных регламентов.

Территориальная зона П-2 «Пищевой промышленности»

Предназначена для размещения предприятий и объектов пищевой промышленности - выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий и складских баз пищевой промышленности IV-V классов вредности с низкими уровнями загрязнения и шума.

Основной вид использования земельных участков и объектов капитального строительства - промышленные объекты и производство пищевой промышленности и тесно связанные с ними складские, транспортные (IV и V класса), а также административно-офисные здания.

Сочетание различных видов разрешённого использования объектов капитального строительства в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Территориальная зона П-3 «Коммунально-складская»

Основной вид использования земельных участков и объектов капитального строительства - размещение общезональных объектов инженерной инфраструктуры: очистных сооружений канализации по очистке ливневых стоков, доочистке производственных, хозяйственно-бытовых, электрической подстанции 110 Кв, АТС, противопожарных водоёмов, а также других общезональных инженерно-технических объектов и сооружений и объектов коммунального обслуживания производственно-складской зоны. Как основной вид также размещение складских комплексов и объектов.

2.1.1.1 Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. 2.1.1.2 Внешние границы земельных участков отдельных правообладателей земельных участков формируют границы производственно-складской зоны «Сержа-Старая». Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по границам кадастровых земельных участков правообладателей и собственников.

¹ Ввиду отсутствия утверждённого генерального плана Заневского сельского поселения и утверждённой схемы территориального планирования Всеволожского муниципального района в настоящей работе принято решение проектов названных документов, в которых на рассматриваемой территории формируется производственная зона с предприятиями IV-V класса вредности.

**Карта градостроительного зонирования
части территории Заневского сельского поселения
в отношении производственно-складской зоны "Соржа-Старая"
в части границ зон с особыми условиями использования территории**



Зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитная полоса водовода
- охранная зона магистрального трубопровода (нефтепровод)
- охранная зона газопровода
- охранная зона объектов электросетевого хозяйства

границы территориальных зон
границы Заневского, Разметелевского, Колтушского сельских поселений

границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет

оси автомобильных дорог

ось железной дороги

здания, строения, сооружения

2.1.1.3 Для территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, устанавливается перечень основных и условно-разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства и связанных с ними вспомогательных видов при условии соблюдения противопожарных, технических и санитарных требований.

2.1.1.4 Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и (или) иной недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять основной вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в следующем порядке.

2.1.1.5 В случаях нового строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений и сооружений необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, определенном ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением случаев, изложенных в ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не связано с новым строительством, реконструкцией зданий, строений и сооружений, благоустройством территории, собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка и (или) собственник здания, строений и сооружений направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию Заневского сельского поселения, которая после проверки согласовывает это изменение и вносит соответствующие изменения в дежурную карту.

Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы государственного технического учета недвижимости и документы о государственной регистрации прав на недвижимость.

2.1.1.6 В случае если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования, то применяются процедуры в соответствии с п. 1.2.3, 1.2.4 настоящих Правил.

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

2.1.1.8 Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых применяются вспомогательные виды разрешенного использования.

2.1.1.9 Требования СанПиН 2.2.1/2111-200-03 распространяются на размещение, проектирование, строительство и эксплуатацию вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов складского хозяйства, объектов коммунального назначения, а также торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

2.1.1.10 В зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства IV класса - 100 м;
- промышленные объекты и производства V класса - 50 м.

2.1.1.11 В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промплощадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

От границы территории промплощадки:

- от организованных и неорганизованных источников при наличии технологического оборудования на открытых площадках;
- в случае организации производства с источниками, рассредоточенными по территории промплощадки;
- при наличии наземных и низких источников, холодных выбросов средней высоты.

От источников выбросов: при наличии высоких, средних источников нагретых выбросов.

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

2.1.1.13 В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

2.1.1.14 Границы санитарно-защитных зон предприятий и объектов не должны, выходя за границы территориальной зоны (подзоны). В пределах одной территориальной зоны (подзоны) расстояния между зданиями, сооружениями, в том числе инженерными коммуникациями, следует принимать минимально допустимыми, при этом плотность застройки предприятий должна быть, как правило, не ниже, приведенной в приложении «В» СП 18.13330.2011.

Часть III Градостроительные регламенты.

3.1 Градостроительные регламенты и их применение.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, который должен соблюдаться в

процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Виды градостроительных регламентов (разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства) может быть трёх видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования.

Основные виды использования - это в принципе не конфликтные виды деятельности, их соседство не приведет к потерям в стоимости недвижимости или ухудшению условий ведения бизнеса.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3.1.1 Решения по застройке и землепользованию должны приниматься в соответствии с генеральным планом Заневского сельского поселения, иными документами территориального планирования и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

3.1.2 Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) занятых линейными объектами.

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

3.1.4 Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства должно быть направлено на приведение их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3.1.5 В случае, если использование указанных в п. 3.1.3 земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, в соответствии с федеральными законами, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов.

3.1.6 По мере повышения степени проработанности градостроительной и проектной документации на территории отдельных земельных участков производственно-складской зоны «Соржа-Старая» Заневского сельского поселения в Правилах землепользования и застройки могут быть введены дополнительные регламенты, устанавливающие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3.2 Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3.2.1 Основные виды разрешенного использования

Перечень промышленных объектов и производств принимается в соответствии с действующей редакцией (СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03):

1. Химические объекты и производства IV и V классов санитарной вредности с размерами санитарно-защитной зоны 100 и 50 м соответственно.

2. Металлургические, машиностроительные металлообрабатывающие объекты и производства IV и V классов санитарной вредности с размерами санитарно-защитной зоны 100 и 50 м соответственно.

3. Предприятия строительной промышленности: IV и V классов санитарной вредности с размерами санитарно-защитной зоны 100 и 50 м соответственно.

4. Предприятия по обработке древесины IV и V классов санитарной вредности с размерами санитарно-защитной зоны 100 и 50 м соответственно.

5. Текстильные промышленные объекты и производства легкой промышленности IV и V классов санитарной вредности с размерами санитарно-защитной зоны 100 и 50 м соответственно.

6. Предприятия по обработке животных продуктов IV и V классов санитарной вредности с размерами санитарно-защитной зоны 100 и 50 м соответственно.

7. Промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ IV и V классов санитарной вредности с размерами санитарно-защитной зоны 100 и 50 м соответственно.

8. Предприятия микробиологической промышленности IV и V классов санитарной вредности с размерами санитарно-защитной зоны 100 и 50 м соответственно.

9. Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, торговли и оказания услуг IV и V классов санитарной вредности с размерами санитарно-защитной зоны 100 и 50 м соответственно.

10. Канализационные очистные сооружения с размерами санитарно-защитной зоны не более 100 и 50 м.

11. Комплексы складского и логистического назначения,

места перегрузки и хранения грузов, IV и V классов санитарной вредности с размерами санитарно-защитной зоны 100 и 50 м соответственно.

12. Автотранспортные предприятия, паркинги IV и V классов санитарной вредности, стоянки легкового и грузового транспорта с размерами санитарно-защитной зоны не более 100 и 50 м соответственно.

13. Для промышленных объектов и производств, не включенных в санитарную классификацию, а также с новыми, недостаточно изученными технологиями, не имеющими аналогов в стране и за рубежом, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае Главным государственным санитарным врачом Ленинградской области или его заместителем.

3.2.2 Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

- Общежития для временного проживания работников производственно-складской зоны;

- Временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания работающих).

- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазинов розничной торговли;

- Объекты офисно-административного назначения, не связанные с основными или условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- Предприятия и объекты, уровень воздействия которых может оказывать негативное воздействие на окружающую среду, но сведения об этом или размеры такого влияния не установлены.

3.2.3 Параметры основных и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На основании ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проекте настоящих Правил землепользования и застройки относительно производственно-складской зоны «Соржа-Старая» предлагается установить следующие параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь:

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой размещаемыми объектами капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененной территории, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации размещаемых объектов.

Максимальная площадь земельного участка не нормируется.

2- Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется и определяется соответствующими обязательными требованиями технических регламентов и нормативов по проектированию промышленных, складских и иных зданий и сооружений. Предельная высота складских зданий определяется принятой классификацией этого типа объектов - для типа «А+» - 13, «А» - 10, «В» - 6 м, «В+» - 8, «С» - 4 м.

3- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в регламентируются:

- в зависимости от расположения земельного участка относительно границ территориальных зон;

- в зависимости от границ прохождения общезональных транспортных и линейных объектов инженерных коммуникаций;

- в зависимости от требований санитарного законодательства и технических регламентов по соблюдению нормативной инсоляции и освещенности земельных участков и объектов капитального строительства.

Общее требование по указанному параметру для каждой из трёх территориальных зон - П-1, П-2, П-3 связано с недопущением негативного воздействия от планируемого использования земельных участков на соседние земельные участки, расположенные в другой территориальной зоне, а также с необходимостью соблюдения санитарных разрывов до жилых образований и садоводческих массивов, расположенных на соседних с производственно-складской зоной «Соржа-Старая» территориях Заневского, Колтушского, Разметелевского сельских поселений.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в случае отсутствия линейных объектов инженерных коммуникаций принимаются от «0» м, в остальных случаях в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011.

4- Максимальный процент застройки в границах земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка определяется для каждой территориальной зоны.

- 5- Иные показатели:
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;
 - минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков;
 - минимальное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на территории земельных участков;
 - минимально допустимые площади озеленения земельных участков;
 - максимальная высота ограждений земельных участков.

(Продолжение - стр. 8)

(Начало – стр. 7)

Таблица 3. Параметры основных и условно разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды параметров видов использования	зоны			примечание
	П-1	П-2	П-3	
минимальные размеры земельного участка	Не менее суммы площади, занимаемой размещаемыми объектами капитального строительства, площади озелененных территорий, площади для размещения парковок грузового и легкового транспорта, подъездов и вспомогательных объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации размещаемых объектов и сооружений, а также санитарно-защитной зоны от планируемых объектов.			
максимальные размеры земельного участка	-	-	-	Не нормируется
площадь	-	-	-	Не нормируется
минимальные отступы от границ земельных участков	В местах пересечений и примыканий дорог, улиц, проездов согласно нормативным условиям обеспечения видимости. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон: - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы; - в случае примыкания к территориям (земельным участкам), градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров; - Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов устанавливаются - 0 метров. Для производственных объектов, объектов инженерной инфраструктуры и коммунальных объектов, являющихся источниками негативного воздействия на окружающую среду, минимальные отступы от границ земельных участков должны обеспечивать снижение такого негативного воздействия до 0,1 ПДК (границы санитарно-защитных зон предприятий и объектов не должны, выходить за границы территориальных зон).			
Минимальная плотность застройки %	60	40 - 50	60	Приложение «В» СП 18.13330.2011
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	одно место для объектов общей площадью от 100 до 1500 м ² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м ² общей площади объектов		не нормируется	
Минимальное количество машиномест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	одно место для объектов общей площадью от 100 до 1500 м ² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м ² общей площади объектов		не нормируется	
Минимальное количество машиномест для парковки легковых автомобилей на территории земельных участков	19 машиномест на 100 работающих в двух смежных сменах			Проект региональных нормативов градостроительного проектирования (РНГП) Ленинградской области
Коэффициент застройки	0,8	0,4-0,5	0,6	Табл. «Г-1». СП 42.13330.2011
Озеленение	40% площади нормативной санитарно-защитной зоны, расположенной в пределах земельного участка предприятия, объекта			

3.2.4 Вспомогательные виды основных и условно разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

- проезды общего пользования;
- парковки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа наземные неохранные, гостевые, встроенные или встроено-пристроенные к зданиям для обслуживания посетителей основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования;
- парковки ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- зелёные насаждения;
- благоустроенные, в том числе озеленённые, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, спортивные площадки, площадки для размещения мусоросборников;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей объектов основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования и располагаемые на земельном участке, занимаемом обслуживаемым объектом;
- объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешённых видов использования, включая противопожарную;
- объекты инженерного обустройства территории (линии и сооружения водоснабжения, канализации, в т.ч. дождевой канализации; линии и сооружения газоснабжения, электроснабжения, связи, обеспечивающие работу предприятий и учреждений, расположенных в производственно-складской зоне «Соржа-Старая»).

3.3 Использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

3.3.1 Объекты недвижимости, поименованные в списке основных видов разрешённого использования, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и 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 нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной среды. Применительно к этим объектам постановлением главы администрации Заневского сельского поселения устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами.

3.3.2 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.

3.3.3 Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке

разрешённых для соответствующей подзоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

3.3.4 Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышенные площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

3.3.5 Не соответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости может быть изменен только на вид использования, предусмотренный настоящими Правилами для территориальной зоны, в границах которой расположен такой объект.

3.3.6 Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости (земельного участка, здания или сооружения) прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

3.3.7 Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3.3.3 и 3.3.4 настоящей статьи Правил, фиксируется в документах учёта недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

Глава 2. Зоны с особыми условиями использования территории

2.1 Виды зон с особыми условиями использования территории.

На территории производственно-складской зоны имеются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранные зоны инженерных сооружений и коммуникаций: 1. магистральный нефтепровода ОАО «Петербургтранснефтепродукт (2 нитки);
- газопровода среднего давления (в стадии строительства);
- объектов электросетевого хозяйства;
- Санитарно-защитная полоса водоводов;
- зона санитарной охраны водовода.

Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории представлена на рис. 2.

2.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории.

Охранные зоны инженерных коммуникаций.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части охранных зон инженерных коммуникаций объектов устанавливаются в целях

охраны объектов инженерной инфраструктуры.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены нормативными правовыми актами.

1. Охранная зона нефтепродуктопровода устанавливается для исключения возможности их повреждения в соответствии с «Правилами охраны магистральных трубопроводов», утверждёнными постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 г. № 9, СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы), СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Ограничения использования земельных участков на территории охранной зоны нефтепродуктопровода.

Запрещается: производить всякого рода действия, могущие нарушать нормальную эксплуатацию трубопроводов, либо привести к их повреждению

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения
- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и т.д.;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;
- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта;
- производить геологосъемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

2. Охранные зоны газопровода среднего давления.

Охранные зоны межраспределительных газопроводов устанавливаются согласно Правилам охраны газораспределительных сетей (Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»).

Охранная зона представляет собой территорию вдоль трассы газопровода, ограниченную условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м от оси газопровода;

Ограничения использования охранной зоны строящегося газопровода

- Не допускается:
- строить объекты жилищно - гражданского и производственного назначения;
 - устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химических активных веществ;
 - огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
 - разводить огонь и размещать источники огня;
 - рыть погреб, копать и обрабатывать почву на глубину более 0,3 метра;

3. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Межотраслевыми правилами по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Охранная зона вдоль воздушных линий электропередачи - часть поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов. По территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая» проходят линии электропередачи напряжением 10 кв – санитарно-защитная зона – 10 м по обе стороны от крайних проводов.

Ограничения использования земельных участков на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

Не допускается:

- размещать любые объекты и предметы (материалы) созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
- размещать свалки;
- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ;
- использовать (запускать) любые летательные аппараты;

Допускается (при письменном решении о согласовании сетевых организаций):

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы,
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- электропередачи;
- при совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведения работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территории осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии;
- доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ (с предварительным уведомлением собственников земельных участков);
- проведение работ по предотвращению или ликвидации аварий, а также их последствий на объектах электросетевого хозяйства;
- обязательная вырубка и опилка деревьев и кустарников в пределах минимально допустимых расстояний до их крон, а также вырубка деревьев, угрожающих падением (осуществляется сетевой организацией).

3. Санитарно-защитная полоса водоводов.

В соответствии с действующими санитарными нормами и правилами на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников, устанавливаются зоны санитарной охраны. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

1. Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

- при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;
- при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно - защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

В пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.