

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
в МО городское поселение "Город Светлогорск"

г. Калининград, 2012 г.

Документация по градостроительному зонированию
МО "Городское поселение "Город Светлогорск" Светлогорского района Калининградской области
Правила землепользования и застройки в МО "Городское поселение "Город Светлогорск"

Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании городское поселение "Город Светлогорск" (далее также – Правила) – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил землепользования и застройки в муниципальном образовании городское поселение "Город Светлогорск" и порядок внесения в них изменений.

Правила землепользования и застройки подготовлены в соответствии с 190-ФЗ Градостроительным Кодексом Российской Федерации, 136-ФЗ Земельным Кодексом Российской Федерации, 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" иными законодательными и нормативными актами.

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

Правила землепользования и застройки применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

Правила землепользования и застройки подготовлены в пределах границ муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск". В соответствии с требованиями законодательства, работа выполняется с учётом положений о территориальном планировании городского поселения "Город Светлогорск".

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ I

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения	8
Статья 1. Термины и определения, используемые в настоящих Правилах.....	8
Статья 2. Цели градостроительного зонирования.....	15
Статья 3. Назначение настоящих Правил.....	15
Статья 4. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил.....	16
Статья 5. Участники отношений, возникающих при осуществлении землепользования и застройки.....	17
Статья 6. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения.....	18
Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.....	19
Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	20
Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления и основы землепользования в городском поселении "Город Светлогорск".....	20
Статья 9. Общие положения о документации по планировке территории.....	23
Статья 10. Формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции.....	23
Статья 11. Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.....	23
Статья 12. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий и сооружений, на застроенных территориях, не разделённых на земельные участки.....	24
Статья 13. Выделение земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим (юридическим) лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, для обслуживания населения.....	26

Статья 14. Общий порядок предоставления земельных участков.....	27
Статья 15. Изъятие (выкуп) земельных участков для муниципальных нужд. Публичные сервитуты.....	28
Статья 16. Градостроительная ценность территории поселения. Платежи за землю на территории поселения	30

Глава 3. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.....

Статья 17. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	32
Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	33
Статья 19. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	33

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.....

Статья 20. Виды и состав документации по планировке территории.....	35
Статья 21. Порядок подготовки документации по планировке территории.....	35

Глава 5. Строительные изменения недвижимости.....

Статья 22. Право на строительные изменения недвижимости.....	37
Статья 23. Подготовка проектной документации. Выдача разрешения на строительство.....	37
Статья 24. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию.....	41

Глава 6. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....

Статья 25. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	45
--	----

Глава 7. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки	48
Статья 26. Действие настоящих правил по отношению к документам территориального планирования. Основания для внесения изменений в настоящие Правила.....	48
Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	48

ЧАСТЬ II

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 8. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий	51
Статья 28. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск".....	51
Статья 29. Карта зон с особыми условиями использования территорий.....	52

ЧАСТЬ III

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории городского поселения	53
Статья 30. Территориальные зоны.....	53
Статья 31. Градостроительные регламенты.....	56
Статья 31.1. Градостроительный регламент. Жилые зоны.....	59
Статья 31.2. Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны.....	74
Статья 31.3. Градостроительный регламент. Производственные зоны.....	81
Статья 31.4. Градостроительный регламент. Зона инженерной инфраструктуры.....	84
Статья 31.5. Градостроительный регламент. Зона транспортной инфраструктуры.....	85
Статья 31.6. Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования.....	87
Статья 31.7. Градостроительный регламент. Зона рекреационного назначения... ..	91
Статья 31.8. Градостроительный регламент. Зоны специального назначения.....	93
Статья 31.9. Градостроительный регламент. Зоны иного назначения – территории общего пользования.....	95

**Глава 10. Ограничения использования земельных участков и объектов
капитального строительства.....96**

Статья 32. Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения
использования земельных участков и объектов капитального строительства.....96

ЧАСТЬ IV

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 11. Заключительные положения.....103

Статья 33. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим
отношениям.....103

Статья 34. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки.....104

Статья 35. Вступление в силу настоящих Правил.....104

ЧАСТЬ I.

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Термины и определения, используемые в настоящих Правилах

Архитектурная деятельность - профессиональная деятельность граждан (архитекторов), имеющая целью создание архитектурного объекта и включающая в себя творческий процесс создания архитектурного проекта, координацию разработки всех разделов проектной документации для строительства или для реконструкции (далее - документация для строительства), авторский надзор за строительством архитектурного объекта, а также деятельность юридических лиц по организации профессиональной деятельности архитекторов;

Архитектурный объект - здание, сооружение, комплекс зданий и сооружений, их интерьер, объекты благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства, созданные на основе архитектурного проекта;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Охранный зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением

применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами отступление от градостроительного регламента, для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом

минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятные для застройки;

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

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

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

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

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

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику (техническому заказчику) право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации. Также **разрешение на строительство** - основание для реализации архитектурного проекта,

выдаваемое застройщику (техническому заказчику) органами местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений, в целях контроля выполнения градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей среде;

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

Разрешённое использование объекта недвижимости (земельного участка, объекта капитального строительства) - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений;

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

Строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового

строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

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

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

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

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

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

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

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

Прочие термины и определения, использованные при составлении настоящих Правил, употребляются в значениях, определённых действующим Земельным, Градостроительным и Водным законодательством, законодательством Российской Федерации об основах местного самоуправления.

Статья 2. Цели градостроительного зонирования

Целями градостроительного зонирования, введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для устойчивого развития территорий муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск", сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск";
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Система регулирования землепользования и застройки должна обеспечивать свободный доступ граждан к информации и их участие в принятии решений по вопросам развития территории, землепользования и застройки городского поселения "Город Светлогорск" путём участия в проводимых публичных слушаниях.

Статья 3. Назначение настоящих Правил

Назначение Правил землепользования и застройки - регламентирование следующей деятельности органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- градостроительная подготовка, формирование и предоставление земельных участков, для строительства физическим и юридическим лицам;

- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами; предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- подготовка градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления, согласование и утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- внесение изменений в настоящие Правила.

Статья 4. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил

Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании городское поселение "Город Светлогорск" (далее – городском поселении "Город Светлогорск", городском поселении), в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации), вводят в городском поселении "Город Светлогорск" систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

Настоящие Правила регламентируют следующую деятельность:

- по проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов;
- по изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, по проведению публичных слушаний;

- по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- по подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- по подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- по внесению изменений в настоящие Правила.

Статья 5. Участники отношений, возникающих при осуществлении землепользования и застройки

Настоящие Правила регулируют действия участников отношений, возникающих при осуществлении землепользования и застройки:

- а) физических и юридических лиц, в том числе - лиц, осуществляющих землепользование и застройку от имени государственных и муниципальных органов, которые:
 - участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органами местного самоуправления муниципального образования "Светлогорский район" (далее – Светлогорского района) или органами местного самоуправления городского поселения "Город Светлогорск" по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях строительства или реконструкции;
 - обращаются в администрацию Светлогорского района (городского поселения "Город Светлогорск") с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;
 - владея объектами недвижимости (в том числе - земельными участками), осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные строительные изменения недвижимости;
 - владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;
 - осуществляют иные действия по землепользованию и застройке (размещение объектов временного назначения на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности и

предоставляемых в краткосрочную аренду; переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе - приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.; иные действия);

б) органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку в городском поселении "Город Светлогорск" в части обеспечения применения Правил землепользования и застройки, в том числе - Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки.

Статья 6. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения "Город Светлогорск"

Регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения "Город Светлогорск" осуществляется:

а) представительным органом местного самоуправления МО городское поселение "Город Светлогорск";

б) главой администрации муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" (главой городского поселения "Город Светлогорск");

в) администрацией муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" (отделом архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Город Светлогорск", иными структурными подразделениями администрации).

К органам, уполномоченным регулировать и контролировать застройку в части соблюдения Правил землепользования и застройки относятся:

а) администрация муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" (отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения, иные структурные подразделения администрации);

б) иные уполномоченные органы.

В целях обеспечения реализации Правил землепользования и застройки, формируется Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия), являющаяся постоянно действующим совещательным органом при главе администрации городского поселения.

Персональный состав Комиссии формируется главой администрации городского поселения. В состав Комиссии включаются депутаты городского Совета - по предложению главы городского поселения, городского Совета депутатов.

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

Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. **Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация городского поселения "Город Светлогорск" обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации настоящих Правил и открытой продажи их копий;
- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- размещения настоящих Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, с входящими в их состав картами, в отделе архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Город Светлогорск", иных органах уполномоченным регулировать и контролировать застройку в части соблюдения настоящих Правил;
- предоставление отделом архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Город Светлогорск" услуг по изготовлению необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) без взимания платы.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, предусмотренном статьёй 25 настоящих Правил.

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления и основы землепользования в муниципальном образовании городское поселение "Город Светлогорск"

Представительный орган местного самоуправления муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск":

- утверждает Правила землепользования и застройки;
- утверждает изменения в Правила землепользования и застройки.

Орган местного самоуправления муниципального образования "Светлогорский район" (орган местного самоуправления муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск"):

- осуществляет распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности (полномочия органов местного самоуправления муниципального района и городского поселения в части распоряжения земельными участками определяются действующим земельным законодательством), или земельными участками, право распоряжения которыми предоставляется действующим законодательством;

Глава администрации муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" (глава администрации городского поселения):

- утверждает документацию по планировке территории;
- принимает решения о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принимает решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- принимает решения о подготовке проектов изменений в Правила землепользования и застройки.

Администрация муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" (отделом архитектуры и градостроительства администрации городского поселения,

уполномоченные главой администрации городского поселения иные структурные подразделения администрации):

- обеспечивают разработку документации по планировке территории;
- выдают разрешения на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдают разрешения на ввод объектов в эксплуатацию объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц.

В обязанности отдела архитектуры и градостроительства в части соблюдения настоящих Правил, входит:

- подготовка для главы администрации городского поселения (регулярно, не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих анализ реализации и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;
- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков в части согласования границ земельных участков;
- участие в согласовании документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам, нормам и техническим регламентам;
- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;
- предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- ведение карты градостроительного зонирования территории муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" и карты зон с особыми условиями использования территорий, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

Комиссия по землепользованию и застройке:

- обеспечивает реализацию настоящих Правил;
- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьей 25 настоящих Правил;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 27 настоящих Правил, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

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

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

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

Иные полномочия органов местного самоуправления определяются в соответствии с действующим Земельным и Градостроительным законодательством Российской Федерации и Калининградской области, законодательством о местном самоуправлении Российской Федерации, Уставами муниципальных образований Светлогорский район и городское поселение "Город Светлогорск".

Использование земельного участка осуществляется собственником (землепользователем) в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и видом его разрешённого использования.

В случае, если земельный участок не используется в соответствии с его целевым назначением, земельный участок может быть изъят у собственника в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации. Использование земельного участка не

по целевому назначению влечёт за собой ответственность, установленную законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Статья 9. Общие положения о документации по планировке территории

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

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

Виды, состав и порядок подготовки документации по планировке территории указаны в статьях 20,21 настоящих Правил.

Статья 10. Формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

Формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции, в случае возникновения такой необходимости, осуществляется органами местного самоуправления Светлогорского района.

Статья 11. Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке и формирование земельных участков из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке и формирование земельных участков из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, для

комплексного освоения в целях жилищного строительства, в случае возникновения такой необходимости, осуществляется органами местного самоуправления Светлогорского района.

Статья 12. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий и сооружений, на застроенных территориях, не разделённых на земельные участки

Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных и индивидуальных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, и, в соответствии с ним, - настоящими Правилами.

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных и индивидуальных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. №189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляются по инициативе:

а) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и данной статьёй настоящих Правил;

б) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами;

в) администрации городского поселения "Город Светлогорск", которая, в соответствии с календарным планом межевания таких земельных участков, утвержденным главой администрации городского поселения "Город Светлогорск", обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме в общую долевую собственность земельных участков в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и данной статьёй настоящих Правил;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и статьями настоящих Правил;

Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе проекта межевания или в виде отдельного документа, в соответствии с действующим градостроительным законодательством.

Подготовка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 21 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе - путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

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

При наличии утвержденного проекта межевания, градостроительные планы земельных участков подготавливаются отделом архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Город Светлогорск" на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Город Светлогорск".

В соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящей статьёй Правил, администрация городского поселения "Город Светлогорск" обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

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

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации городского поселения "Город Светлогорск";
- решения главы администрации городского поселения "Город Светлогорск", принятого на основании обращения отдела архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Город Светлогорск", Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки.

Отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Город Светлогорск" обеспечивает реализацию инициатив администрации городского поселения "Город Светлогорск" в части межевания застроенных территорий путем:

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

Статья 13. Выделение земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим (юридическим) лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, для обслуживания населения

Правом градостроительной подготовки и выделения земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства,

предназначенных для обслуживания населения, обладает отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Город Светлогорск".

В соответствии с градостроительным законодательством, границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации городского поселения "Город Светлогорск".

Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим или юридическим лицам в краткосрочную, до 5 лет, аренду в порядке, установленном нормативным правовым актом главы администрации городского поселения "Город Светлогорск".

Статья 14. Общий порядок предоставления земельных участков

Общие требования к предоставлению земельных участков:

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

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

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

г) земельные участки для строительства предоставляются с предварительным согласованием и без предварительного согласования места размещения объекта капитального строительства, в соответствии со ст. 30 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства не производится:

- при размещении объекта капитального строительства в соответствии с градостроительной документацией о застройке и настоящими Правилами (зонированием территории);

- в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного использования, в том числе - для ведения личного подсобного хозяйства, либо гражданину - для индивидуального жилищного строительства;

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

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

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

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

Статья 15. Изъятие (выкуп) земельных участков для муниципальных нужд. **Публичные сервитуты**

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным Кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

Основаниями для принятия органами местного самоуправления муниципального образования решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд является

утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки (с проектами межевания в их составе).

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- при наличии соответствующих муниципальных нужд;
- при невозможности реализации муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

Муниципальными нуждами городского поселения "Город Светлогорск", которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, являются:

а) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог общего пользования в границах муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск", мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования;

б) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, законами Калининградской области.

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

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

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, иных общественных

нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского поселения "Город Светлогорск".

Статья 16. Градостроительная ценность территории поселения. Платежи за землю на территории поселения

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

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

- составление (в том числе - с привлечением сторонних разработчиков) Схемы ценностного зонирования территории городского поселения "Город Светлогорск";
- ведение мониторинг состояния ценностного зонирования территории городского поселения "Город Светлогорск";
- предоставление главе администрации городского поселения "Город Светлогорск" (отделу архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Город Светлогорск", Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки, иным уполномоченным органам городского поселения "Город Светлогорск") информацию по ценностным характеристикам участков территории поселения для принятия решений по применению (подготовке внесения изменений) настоящих Правил.

При составлении Схемы ценностного зонирования территории городского поселения "Город Светлогорск", градостроительная ценность каждого конкретного участка территории определяется по системе показателей, учитывающих:

- местоположение участка в структуре поселения (населённого пункта поселения), его отношение к элементам инженерной и транспортной инфраструктуры;

- наличие или отсутствие (при наличии - состояние) материальных объектов на территории участка;
- санитарно-экологическое состояние территории;
- наличие и характер планировочных ограничений;
- природные условия, удорожающие градостроительную деятельность;
- эстетическое восприятие участка и прилегающей территории.

Мониторинг ценностного зонирования территории, в части контроля состояния указанных показателей на территории городского поселения "Город Светлогорск" ведётся непрерывно. Материалы Схемы ценностного зонирования территории обновляются при изменении хотя бы одного из перечисленных показателей.

Схема ценностного зонирования территории городского поселения "Город Светлогорск" может быть использована для назначения и дифференциации, в том числе - для обеспечения инвестиционной привлекательности территории, муниципальных земельных платежей городского поселения "Город Светлогорск".

ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ. ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 17. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Любой из видов разрешённого использования земельного участка и объектов капитального строительства владелец (правообладатель) земельного участка (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) может выбрать самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований. Исключение составляют участки земель, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или на которые градостроительные регламенты не устанавливаются. По таким земельным участкам и объектам капитального строительства на них решения об изменении одного вида разрешенного использования на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешённого использования без изменения вида территориальной зоны осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов и нормативов (в том числе – строительных) без внесения изменений в настоящие Правила.

Изменение вида разрешённого использования земельного участка на вид использования, не являющийся основным или вспомогательным видом разрешённого использования для земельного участка, или является условно разрешённым видом использования для этого участка осуществляется с изменением границ территориальной зоны и, соответственно, - с внесением изменений в Правила землепользования и застройки, производимым в соответствии со статьёй 27 настоящих Правил.

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

Застройщик, заинтересованный в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в соответствии с пунктами 3-7 статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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. Эти рекомендации или отказ с указанием причин принятого решения Комиссия, не позднее следующего дня после подготовки, направляет главе администрации городского поселения "Город Светлогорск".

На основании рекомендаций или отказа Комиссии, глава администрации городского поселения, в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций (отказа), принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Статья 19. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть разрешено для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов и нормативов (в том числе – строительных).

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

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – "разрешение на отклонение от предельных параметров") подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в соответствии с пунктом 4 статьи 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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

На основании рекомендаций или отказа Комиссии глава администрации городского поселения, в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций (отказа), принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 20. Виды и состав документации по планировке территории

В части градостроительной подготовки выделения земельных участков, подготавливается следующая документация по планировке территории:

- проект планировки;
- проект межевания (в составе проекта планировки либо в виде отдельного документа, в соответствии с градостроительным законодательством);
- градостроительные планы земельных участков (в составе проекта межевания либо в виде отдельного документа, в соответствии с градостроительным законодательством).

Состав документации по планировке территории определяется в соответствии со статьями 42-44 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, иными законодательными и нормативными документами.

Статья 21. Порядок подготовки документации по планировке территории

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Калининградской области, органами местного самоуправления городского поселения "Город Светлогорск".

Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти или органы исполнительной власти Калининградской области обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации или Схемы территориального планирования Калининградской области, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов федерального или регионального значения, соответственно.

Органы местного самоуправления Светлогорского района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения Светлогорского района.

Органы местного самоуправления городского поселения "Город Светлогорск" обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения, Правил землепользования и застройки.

а) подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

б) подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

в) подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам. Подготовка градостроительного плана земельного участка, предназначенного для строительства, осуществляется в составе проекта межевания территории, подготовка градостроительного плана застроенного земельного участка может осуществляться в составе проекта межевания или в виде отдельного документа.

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

ГЛАВА 5. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 22. Право на строительные изменения недвижимости

Правом производить строительные изменения недвижимости на территории городского поселения "Город Светлогорск" обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 23 настоящих Правил.

Исключения составляют случаи, в которых разрешение на строительство не требуется.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Градостроительным Кодексом, законодательством может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 23 настоящих Правил.

Статья 23. Подготовка проектной документации. Выдача разрешения на строительство

Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе (технический заказчик от имени застройщика)

вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

Подготовку проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или техническим заказчиком физическое или юридическое лицо, которое соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

Отношения между застройщиком (техническим заказчиком) и исполнителем регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (технического заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (технического заказчика) исполнителю должно включать:

- а) градостроительный план земельного участка;
- б) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- в) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).
- г) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (технического заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (технического заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (техническими заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (техническими заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут, в соответствии с законодательством, ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации (Постановление № 83 от 13.02.2006 в редакции на момент определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение).

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик направляет проектную документацию на Государственную экспертизу.

В границах муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" разрешение на строительство выдается уполномоченным органом местного самоуправления.

Порядок выдачи разрешения на строительство определяется административным регламентом администрации городского поселения "Город Светлогорск".

Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство по заявлению застройщика, может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации (Постановление № 698 от 24.11.2005 в редакции на момент направления заявления о выдаче разрешения на строительство).

Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 12 статьи 51 Градостроительного Кодекса РФ. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство,

реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 24. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию

Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, которое соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство.

При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства. Консервация объекта капитального строительства и возобновление его строительства производятся в соответствии с Правилами проведения консервации объекта капитального строительства, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2011 г. №802 (в редакции на момент принятия решения о консервации объекта капитального строительства).

В случае если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- а) копия разрешения на строительство;
- б) проектная документация в полном объеме, в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции - в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- в) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- г) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или технического заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль качества применяемых строительных материалов.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта либо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком (техническим заказчиком).

По результатам приемки застройщик (технический заказчик) подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (техническим заказчиком).

После подписания обеими сторонами акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаётся на основании документов, состав которых определён частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определяется административным регламентом администрации городского поселения "Город Светлогорск".

Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления предоставленных документов, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или, в случаях предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

ГЛАВА 6. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 25. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законодательством Калининградской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, Уставом муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск", иными нормативными правовыми актами городского поселения "Город Светлогорск".

Публичные слушания проводятся в целях:

- соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечения права участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности.

Глава городского поселения "Город Светлогорск" при получении от органа местного самоуправления проекта Правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в сроки и в порядке, определённых для проведения публичных слушаний Градостроительным кодексом РФ, Уставом муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск".

Публичные слушания проводятся главой городского поселения "Город Светлогорск" в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- утверждение Правил землепользования и застройки;
- предоставление разрешения на виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих зонах (статья 18 настоящих Правил);
- предоставление разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (статья 19 настоящих Правил);
- внесение изменений в настоящие Правила (статья 27 настоящих Правил);
- утверждение проектов планировки территории и проектов межевания территории.

Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки (далее – Комиссии) отделом архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Город Светлогорск", уполномоченными органами муниципальных образований, иными структурными подразделениями.

Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее пятнадцати календарных дней до их проведения.

Оповещение дается в следующих формах:

- в одном из средств массовой информации, которому предоставлено право официального опубликования муниципальных правовых актов;
- объявления на официальном сайте городского поселения "Город Светлогорск" (на сайте Правительства Калининградской области или на сайте муниципальных образований Калининградской области) в сети Интернет;
- вывешивание объявлений в здании администрации городского поселения "Город Светлогорск" и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место проведения публичных слушаний;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами для проведения публичных слушаний.

Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

Принятые Комиссией заключения и рекомендации подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте городского поселения "Город Светлогорск" (на сайте Правительства Калининградской области или на сайте муниципальных образований Калининградской области) в сети Интернет.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 26. Действие настоящих Правил по отношению к документам территориального планирования. Основания для внесения изменений в настоящие Правила

Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" (настоящие Правила) подготовлены с учётом положений о территориальном планировании – Генерального плана муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" (Генерального плана городского поселения).

Несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану городского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений, или поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов являются основаниями для внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке подготовки и утверждения Правил землепользования и застройки, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях городского поселения;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила, глава администрации городского поселения "Город Светлогорск" определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения.

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

Подготовку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки.

Отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Город Светлогорск" в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта

изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск", схеме территориального планирования Калининградской области.

После указанной проверки либо после устранения Комиссией замечаний указанной проверки, в случае наличия замечаний, отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения "Город Светлогорск" направляет проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки главе администрации городского поселения "Город Светлогорск".

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

Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 31 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Утверждение изменений в Правила землепользования и застройки производится в порядке, определённом статьёй 32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

ЧАСТЬ II

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 28. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск"

На карте градостроительного зонирования графически отображены установленные границы территориальных зон.

Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

В границах одной территориальной зоны, существующей на момент начала подготовки настоящих Правил, в границах одного участка могут быть разные условия использования территории, связанные с теми или иными планировочными ограничениями от объектов, существующих на момент начала подготовки настоящих Правил.

Виды территориальных зон муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" указаны в ст. 30 "Территориальные зоны". Виды территориальных зон обозначены на карте градостроительного зонирования графически (цветом). Графическое (цветовое) обозначение территориальных зон на карте градостроительного зонирования территории дополнено цифровыми и буквенными обозначениями территориальных зон.

Код цифрового и буквенного обозначения территориальных зон содержит информацию о зоне и информацию об особых условиях использования территории, если для этой территории установлены особые условия использования. Код цифрового и буквенного обозначения состоит из буквы и одной или двух цифр, содержащих информацию: о виде территориальной зоны (буква и цифра); о виде подзоны территориальной зоны (цифра после точки, следующая за кодом вида территориальной зоны – при необходимости определения подзоны, в случае наличия различных требований к предельно допустимым параметрам в разных частях одной территориальной зоны).

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

Границы территорий и территории объектов культурного наследия, принятые с учётом положений о территориальном планировании, отображены на карте градостроительного зонирования особым условными знаком.

Статья 29. Карта зон с особыми условиями использования территорий

На карте зон с особыми условиями использования территорий графически отображены границы зон с особыми условиями использования территорий с указанием на характер особого условия использования территорий.

Состав зон с особыми условиями использования территорий в границах городского поселения "Город Светлогорск" и характеристика особых условий, накладывающих ограничение на использование земельных участков или условия возведения и параметры объектов капитального строительства указаны в статье 32 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих Правил.

ЧАСТЬ III

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 30. Территориальные зоны

Границы территориальных зон установлены с учетом:

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

Границы территориальных зон установлены:

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

Виды территориальных зон городского поселения "Город Светлогорск"

В результате градостроительного зонирования на территории муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" определён следующий состав территориальных зон:

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

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

Земельные участки, на которые действия градостроительных регламентов не распространяются:

- в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), включая вновь выявленные объекты культурного наследия (решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия);
- в границах территорий общего пользования, в том числе – в зонах рекреационного назначения общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами инженерной и транспортной инфраструктуры;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

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

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации

или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

В указанном составе выделяются следующие виды территориальных зон:

I. Жилые зоны (Ж):

Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами

Ж3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами

II. Общественно-деловые зоны (О):

О1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения

О2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

III. Производственные зоны (П):

П1 – производственная зона

П2 – коммунально-складская зона

IV. Зона инженерной инфраструктуры (И)

V. Зона транспортной инфраструктуры (Т)

VI. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх):

Сх1 – зона сельскохозяйственных угодий

Сх2 – зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

VII. Зона рекреационного назначения (Р)

VIII. Зоны специального назначения (Сп):

Сп1 – зона специального назначения, связанная с захоронениями

Сп2 – зона специального назначения, связанная с государственными объектами

IX. Зоны иного назначения – территории общего пользования (Об):

Статья 31. Градостроительные регламенты

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков и всего того, что используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действия градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки: в границах территорий объектов культурного наследия; в границах территорий общего пользования (Об, в некоторых случаях – частично); на земельные участки, занятые линейными объектами.

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

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

- санитарно-защитного озеленения. В рекомендациях должна быть определена принадлежность территории санитарно-защитной зоны предприятию – источнику вредного воздействия на окружающую среду, правила и минимальные нормы озеленения, обязанности предприятия по содержанию территории санитарно-защитного озеленения, иные вопросы;

- территорий общего пользования (зона Об). Рекомендации для этой зоны должны определять необходимость и принцип функционального зонирования территории зоны, требования к составу и иным характеристикам озеленения, требования к параметрам и размещению сезонных объектов и малых архитектурных форм, иные вопросы;

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

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

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

Ряд территориальных зон муниципального образования находится в границах зон с особыми условиями использования территорий, при этом территориальная зона может одновременно находиться в границах более чем одной зоны с особыми условиями использования. В случае нахождения территориальной зоны в границах двух или нескольких зон с особыми условиями использования территорий, ограничения на использование территории такой зоны указаны в градостроительных регламентах настоящих Правил по наиболее строгому ограничению использования. При этом на территории такого участка действуют планировочные ограничения всех зон с особыми условиями использования территорий, в которые попадает этот участок или его часть.

Полный состав ограничений на использование земельного участка, объекта капитального строительства на той или иной части территории определяется в соответствии с картой зон с особыми условиями использования территорий.

Строительство на территории муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" должно осуществляться с учётом особенностей архитектурного облика города Светлогорска.

Проекты особо значимых объектов должны выноситься на обсуждение и согласование архитектурно-градостроительным Советом при Агентстве по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

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

- историко-культурная экспертиза земельных участков, подлежащих хозяйственному освоению;

- согласование в случаях и порядке, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ и проектов указанных работ в органе, уполномоченном в области охраны объектов культурного наследия;

- проведение охранных археологических работ (археологических разведок или раскопок) для определения и закрепления границ культурного слоя, сведения о культурном слое включать в проектную документацию на проведение работ.

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

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые градостроительными регламентами, согласно требованиям действующего Земельного законодательства Российской Федерации определены с учётом классификации видов использования земель.

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

Статья 31.1 Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж)

Жилые зоны (зоны жилой застройки) предназначены для застройки средней и низкой плотности многоквартирными жилыми домами средней (5-8 надземных этажей, включая мансардный), малой (до 4 надземных этажей, включая мансардный) этажности и индивидуальными домами постоянного проживания.

В зонах жилой застройки допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения первой ступени (повседневного использования), иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в жилых зонах следует осуществлять с учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

Ж1.1

– зона застройки индивидуальными жилыми домами центральной исторической части города

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- индивидуальные жилые дома 1-3 надземных этажа (включая мансардный) с земельными участками / 142.2.1.1;

- блокированные жилые дома 1-3 надземных этажа (включая мансардный) с земельными участками / 142.1.2.1;

- объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания (кроме химчисток, бань и прачечных) (*парковки, необходимые для этих объектов в соответствии с рекомендациями СНиП, должны входить в границы участков этих объектов*) / 142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;

- объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) уровня / номера группы 142.2.2;

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- объекты торговли первой степени обслуживания (повседневного использования) / 142.2.2.4;

- аптеки / 142.2.2.2;

- гостиницы / 142.2.2.14;

- объекты делового назначения (офисы) *(парковки, необходимые для этих объектов в соответствии с рекомендациями СНиП, должны входить в границы участков этих объектов)* / 142.2.2.8; 142.2.2.12; 142.2.2.13;

- объекты и предприятия общественного питания / 142.2.2.5;

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- хозяйственные постройки / 142.2.2.17;

- сад (огород) на придомовом (приквартирном) участке / 142.2.1.1; 142.2.1.2.1; 142.1.4;

- объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения / 142.2.6;

- скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства / 142.4.3.8;

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста / 142.4.3.10;

- площадки для отдыха взрослого населения / 142.4.3.10;

- индивидуальные гаражи для автотранспорта / 142.2.2.16;

- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта / 142.2.2.11;

- площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных / 142.7;

- площадки для сбора бытовых отходов / 142.7;

- одно- и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки / 142.2.3.

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

- минимальный отступ жилых зданий от красной линии – 5 м.

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

- минимальный отступ хозяйственных построек от границы соседнего участка – 1 м.

Допускается блокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований;

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

- минимальные расстояния от стен зданий до площадок для отдыха и хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- размер земельного участка для блокированного жилого дома 1-3 надземных этажа – не менее 150 и не более 400 кв. м.;
- минимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома – 400 кв. м., максимальный - 1200 кв.м. При застройке земельных участков, принадлежащих застройщику на праве собственности, максимальный размер земельного участка не ограничивается и определяется в составе соответствующего проекта планировки территории;
- максимальная высота здания (до конька крыши) – 15 м;
- территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 40% площади земельного участка, предоставленного под застройку;
- высота ограждений (заборов) блокированных жилых домов не должна превышать 1,6 м, ограждения (заборы) не могут быть глухими и должны просматриваться;
- материал кровли – керамическая черепица оранжевого цвета.

Ж1.2

– зона застройки индивидуальными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- индивидуальные жилые дома 1-3 надземных этажа (включая мансардный) с земельными участками / 142.2.1.1;
- блокированные жилые дома 1-3 надземных этажа (включая мансардный) с земельными участками / 142.1.2.1;
- объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания (кроме химчисток, бань и прачечных) *(парковки, необходимые для этих объектов в соответствии с рекомендациями СНиП, должны входить в границы участков этих объектов)* / 142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;
- объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) уровня / номера группы 142.2.2;

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- объекты торговли первой степени обслуживания (повседневного использования) / 142.2.2.4;

- аптеки / 142.2.2.2;

- гостиницы / 142.2.2.14;

- объекты делового назначения (офисы) *(парковки, необходимые для этих объектов в соответствии с рекомендациями СНиП, должны входить в границы участков этих объектов)* / 142.2.2.8; 142.2.2.12; 142.2.2.13;

- объекты и предприятия общественного питания / 142.2.2.5;

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- хозяйственные постройки / 142.2.2.17;

- сад (огород) на придомовом (приквартирном) участке / 142.2.1.1; 142.2.1.2.1; 142.1.4;

- объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения / 142.2.6;

- скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства / 142.4.3.8;

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста / 142.4.3.10;

- площадки для отдыха взрослого населения / 142.4.3.10;

- индивидуальные гаражи для автотранспорта / 142.2.2.16;

- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта / 142.2.2.11;

- площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных / 142.7;

- площадки для сбора бытовых отходов / 142.7;

- одно- и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки / 142.2.3.

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

- минимальный отступ жилых зданий от красной линии – 5 м.

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

- минимальный отступ хозяйственных построек от границы соседнего участка – 1 м.

Допускается блокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований;

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

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

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

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

- минимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома – 400 кв. м., максимальный - 1200 кв.м. При застройке земельных участков, принадлежащих застройщику на праве собственности, максимальный размер земельного участка не ограничивается и определяется в составе соответствующего проекта планировки территории;

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

- территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 40% площади земельного участка, предоставленного под застройку.

Ж2.1

– зона застройки малоэтажными жилыми домами в центральной исторической части города

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- многоквартирные жилые дома до 4 надземных этажей, включая мансардный / 142.2.1.2.2;

- блокированные жилые дома 1-3 надземных этажа (включая мансардный) с земельными участками / 142.1.2.1;

- встроено-пристроенные объекты торговли первой ступени обслуживания (повседневного использования) / 142.2.2.4;

- встроено-пристроенные объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных) / 142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;

- отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту

жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных) / 142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;

- встроено-пристроенные объекты здравоохранения, в том числе - аптеки, поликлиники, амбулатории / 142.2.2.2;

- объекты делового назначения (офисы), площадью до 300 кв. м / 142.2.2.8; 142.2.2.12; 142.2.2.13;

- объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) уровня / номера группы 142.2.2;

- объекты учреждений социальной защиты / 142.2.2.1;

- информационные туристические центры / 142.2.2.12;

- отделения милиции, участковые пункты милиции / 142.3.6;

- объекты и предприятия общественного питания / 142.2.2.5;

Санитарные зоны указанных объектов (при их наличии), парковки, необходимые в соответствии с рекомендациями СНиП должны входить в границы участков этих объектов.

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- многоквартирные жилые дома 5 надземных этажей, включая мансардный / 142.2.1.2.2;

- отдельно стоящие объекты торговли торговой площадью до 500 кв. м. первой ступени обслуживания (повседневного использования) / 142.2.2.4;

- гостиницы / 142.2.2.14;

- объекты и предприятия общественного питания / 142.2.2.5;

- временные объекты торговли / 142.2.2.4;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 20 процентов от территории зоны.

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- мемориальные и памятные объекты / 142.2.8;

- объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения / 142.2.6;

- скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства / 142.4.3.8;

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста / 142.4.3.10;

- площадки для отдыха взрослого населения / 142.4.3.10;

- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта / 142.2.2.11;

- площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных / 142.7;

- площадки для сбора бытовых отходов / 142.7;
- одно- и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки / 142.2.3.

Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ жилых зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии отстки зданий с красной линией, в том числе – для зданий со встроенными общественно-деловыми объектами на первых этажах;
- минимальный отступ жилых зданий от границы соседнего участка – 3 м;
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до спортивных площадок и площадок для отдыха, до хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- размер земельного участка для многоквартирного жилого дома до 4 надземных этажей рассчитывается в соответствии с письмом Правительства Калининградской области от 25.02.2009 №МП-496 и приложением к указанному письму (методическим рекомендациям), Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98. Размер земельного участка многоквартирного жилого дома малой этажности для домов довоенных годов постройки указанными выше нормами не ограничивается и может назначаться превышающим нормативный, вплоть до размера участка, фактически используемого жильцами этого дома для его обслуживания;
- максимальная высота здания (до конька крыши) по основному виду использования – 18 м. Высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами. Параметры акцента застройки, превышающие максимально допустимые, подлежат согласованию Отделом архитектуры и градостроительства Администрации городского поселения "Город Светлогорск" при предоставлении застройщиком градостроительного обоснования создания такого акцента;
- территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 50% площади земельного участка, предоставленного под застройку;

- высота ограждений (заборов) блокированных жилых домов не должна превышать 1,6 м, ограждения (заборы) не могут быть глухими и должны просматриваться. Не допускается ограждение территорий общего и совместного пользования в кварталах многоквартирных жилых домов;

- материал кровли – керамическая черепица оранжевого цвета.

Ж2.2

– зона застройки малоэтажными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- многоквартирные жилые дома до 4 надземных этажей, включая мансардный / 142.2.1.2.2;

- блокированные жилые дома 1-3 надземных этажа (включая мансардный) с земельными участками / 142.1.2.1;

- встроенно-пристроенные объекты торговли первой степени обслуживания (повседневного использования) / 142.2.2.4;

- встроенно-пристроенные объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой степени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных) / 142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;

- отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой степени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных) / 142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;

- встроенно-пристроенные объекты здравоохранения, в том числе - аптеки, поликлиники, амбулатории / 142.2.2.2;

- объекты делового назначения (офисы), площадью до 300 кв. м / 142.2.2.8; 142.2.2.12; 142.2.2.13;

- объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) уровня / номера группы 142.2.2;

- объекты учреждений социальной защиты / 142.2.2.1;

- информационные туристические центры / 142.2.2.12;
- отделения милиции, участковые пункты милиции / 142.3.6;
- объекты и предприятия общественного питания / 142.2.2.5;

Санитарные зоны указанных объектов (при их наличии), парковки, необходимые в соответствии с рекомендациями СНиП должны входить в границы участков этих объектов.

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- многоквартирные жилые дома 5 надземных этажей, включая мансардный / 142.2.1.2.2;
- отдельно стоящие объекты торговли торговой площадью до 500 кв. м. первой ступени обслуживания (повседневного использования) / 142.2.2.4;
- гостиницы / 142.2.2.14;
- объекты и предприятия общественного питания / 142.2.2.5;
- временные объекты торговли / 142.2.2.4;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 20 процентов от территории зоны.

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- мемориальные и памятные объекты / 142.2.8;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения / 142.2.6;
- скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства / 142.4.3.8;
- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста / 142.4.3.10;
- площадки для отдыха взрослого населения / 142.4.3.10;
- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта / 142.2.2.11;
- площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных / 142.7;
- площадки для сбора бытовых отходов / 142.7;
- одно- и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки / 142.2.3.

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

- минимальный отступ жилых зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м;
- минимальный отступ жилых зданий от границы соседнего участка – 3 м;

- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до спортивных площадок и площадок для отдыха, до хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- размер земельного участка для многоквартирного жилого дома до 4 надземных этажей рассчитывается в соответствии с письмом Правительства Калининградской области от 25.02.2009 №МП-496 и приложением к указанному письму (методическим рекомендациям), Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98. Размер земельного участка многоквартирного жилого дома малой этажности для домов довоенных годов постройки указанными выше нормами не ограничивается и может назначаться превышающим нормативный, вплоть до размера участка, фактически используемого жильцами этого дома для его обслуживания;
- максимальная высота здания (до конька крыши) по основному виду использования – 18 м;
- территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 50% площади земельного участка, предоставленного под застройку;
- ограждения (заборы) не могут быть глухими и должны просматриваться. Не допускается ограждение территорий общего и совместного пользования в кварталах многоквартирных жилых домов.

ЖЗ.1

– **зона застройки среднеэтажными жилыми домами** в центральной исторической части города

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- многоквартирные жилые дома 5 надземных этажей, включая мансардный / 142.2.1.2.2;
- многоквартирные жилые дома до 4 надземных этажей, включая мансардный / 142.2.1.2.1;
- встроено-пристроенные объекты торговли первой ступени обслуживания (повседневного использования) / 142.2.2.4;

- встроено-пристроенные объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных) / 142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;

- отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных) / 142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;

- встроено-пристроенные объекты здравоохранения, в том числе - аптеки, поликлиники, амбулатории / 142.2.2.2;

- объекты делового назначения (офисы), площадью до 300 кв. м / 142.2.2.8; 142.2.2.12; 142.2.2.13;

- объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) уровня / номера группы 142.2.2;

- объекты учреждений социальной защиты / 142.2.2.1;

- информационные туристические центры / 142.2.2.12;

- отделения милиции, участковые пункты милиции / 142.3.6;

Санитарные зоны указанных объектов (при их наличии), парковки, необходимые в соответствии с рекомендациями СНиП должны входить в границы участков этих объектов.

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- многоквартирные жилые дома 6 надземных этажей, включая мансардный / 142.2.1.2.2;

- отдельно стоящие объекты торговли торговой площадью до 500 кв. м. первой ступени обслуживания (повседневного использования) / 142.2.2.4;

- гостиницы, вместимостью до 80 человек / 142.2.2.14;

- объекты и предприятия общественного питания / 142.2.2.5;

- временные объекты торговли / 142.2.2.4;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 20 процентов от территории зоны.

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- мемориальные и памятные объекты / 142.2.8;

- объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения / 142.2.6;
- скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства / 142.4.3.8;
- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста / 142.4.3.10;
- площадки для отдыха взрослого населения / 142.4.3.10;
- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта / 142.2.2.11;
- площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных / 142.7;
- площадки для сбора бытовых отходов / 142.7;
- одно- и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки / 142.2.3.

Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

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

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

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

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

- максимальная высота здания (до конька крыши) при использовании участка по основному виду разрешённого использования – 21 м, по условно разрешённому - 27 м. Высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу,

за исключением зданий, являющихся акцентами. Параметры акцента застройки, превышающие максимально допустимые, подлежат согласованию Отделом архитектуры и градостроительства Администрации городского поселения "Город Светлогорск" при предоставлении застройщиком градостроительного обоснования создания такого акцента. На первой линии вдоль променада этажность зданий не может быть выше 5-ти, включая мансардный этаж;

- территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 60% площади земельного участка, предоставленного под застройку;

- не допускается ограждение территорий общего и совместного пользования в кварталах многоквартирных жилых домов;

- материал кровли – керамическая черепица оранжевого цвета.

ЖЗ.2

– зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- многоквартирные жилые дома 5-8 надземных этажей, включая мансардный / 142.2.1.2.2;

- встроенно-пристроенные объекты торговли первой ступени обслуживания (повседневного использования) / 142.2.2.4;

- встроенно-пристроенные объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных) / 142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;

- отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных) / 142.2.2.1; 142.2.2.3; 142.2.2.6;

- встроенно-пристроенные объекты здравоохранения, в том числе - аптеки, поликлиники, амбулатории / 142.2.2.2;

- объекты делового назначения (офисы), площадью до 300 кв. м / 142.2.2.8; 142.2.2.12; 142.2.2.13;

- объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) уровня / номера группы 142.2.2;

- объекты учреждений социальной защиты / 142.2.2.1;
- информационные туристические центры / 142.2.2.12;
- отделения милиции, участковые пункты милиции / 142.3.6;

Санитарные зоны указанных объектов (при их наличии), парковки, необходимые в соответствии с рекомендациями СНиП должны входить в границы участков этих объектов.

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- многоквартирные жилые дома до 4 надземных этажей, включая мансардный / 142.2.1.2.1;

- отдельно стоящие объекты торговли торговой площадью до 500 кв. м. первой ступени обслуживания (повседневного использования) / 142.2.2.4;

- гостиницы / 142.2.2.14;
- объекты и предприятия общественного питания / 142.2.2.5;
- временные объекты торговли / 142.2.2.4;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 20 процентов от территории зоны.

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- мемориальные и памятные объекты / 142.2.8;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения / 142.2.6;
- скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства / 142.4.3.8;
- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста / 142.4.3.10;
- площадки для отдыха взрослого населения / 142.4.3.10;
- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта / 142.2.2.11;
- площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных / 142.7;
- площадки для сбора бытовых отходов / 142.7;
- одно- и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки / 142.2.3.

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

- минимальный отступ жилых зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии отстки зданий с красной линией, в том числе – для зданий со встроенными общественно-деловыми объектами на первых этажах;

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

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

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

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

- размер земельного участка для многоквартирного жилого дома до 4, 5-6 и 7-8 (по условно-разрешённому виду использования) надземных этажей рассчитывается в соответствии с письмом Правительства Калининградской области от 25.02.2009 №МП-496 и приложением к указанному письму (методическим рекомендациям), Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98. Размер земельного участка многоквартирного жилого дома малой этажности для домов довоенных годов постройки указанными выше нормами не ограничивается и может назначаться превышающим нормативный, вплоть до размера участка, фактически используемого жильцами этого дома для его обслуживания;

- максимальная высота здания (до конька крыши) при использовании участка по основному виду – 24 м.;

- территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 60% площади земельного участка, предоставленного под застройку;

- не допускается ограждение территорий общего и совместного пользования в кварталах многоквартирных жилых домов.

Статья 31.2 Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны (О)

Зоны (территории) делового, общественного и коммерческого назначения выделены для создания правовых условий строительства обслуживающих и деловых объектов поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения.

Хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в зонах делового, общественного и коммерческого назначения следует осуществлять с учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

O1.1

- **зона делового, общественного и коммерческого назначения** в центральной исторической части города

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- здания административно-хозяйственных, деловых, общественных учреждений и организаций поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения / 142.2.2.8;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания / 142.2.2.12;
- здания делового назначения (офисы) / 142.2.2.12;
- здания и объекты представительств фирм и организаций / 142.2.2.12;
- здания кредитно-финансовых учреждений / 142.2.2.13;
- судебные и юридические органы / 142.2.2.8;
- гостиницы / 142.2.2.14;
- информационные туристические центры / 142.2.2.12;
- здания и сооружения учреждений культуры и искусства поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения; музеи, выставочные залы, галереи / 142.2.2.3;
- профессиональные объекты / 142.2.2.10;
- мемориальные комплексы, памятные объекты / 142.2.8;
- магазины, торговые комплексы; торгово-выставочные комплексы / 142.2.2.4;

- здания и сооружения предприятий общественного питания / 142.2.2.5;
- объекты бытового обслуживания / 142.2.2.1;

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями) с размещением общественно-деловых объектов на первых этажах, с преобладанием общественных функций / номера группы 142.2.2;

- УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты, отделения милиции / 142.3.6;
- временные объекты торговли / 142.2.2.4;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 15 процентов от территории зоны.

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- здания и сооружения предприятий связи / 142.3.4;
 - объекты учреждений жилищно-коммунального хозяйства / 142.2.6;
 - объекты коммунального хозяйства и инженерного обеспечения / 142.2.5; 142.2.6;
 - открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта / 142.2.2.11;
 - открытые стоянки для временного хранения туристических автобусов / 142.2.2.11;
 - хозяйственные постройки / 142.2.2.17;
 - погрузочно-разгрузочные и складские площадки, складские сооружения / 142.2.5;;
 - стоянки транспорта объектов разрешённого использования / 142.2.2.11; 142.2.2.16;
- 142.3.3.2;
- скверы, озеленённые площадки; элементы благоустройства / 142.4.3.8;
 - площадки для сбора отходов / 142.7;
 - проезды, пешеходные и велосипедные дорожки / 142.2.3.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м. При надлежащем обосновании использования общественных (общественно-деловых) функций здания допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии фасада здания с красной линией;

- максимальная высота здания (до конька крыши) – 21 м. Высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами. Параметры акцента застройки, превышающие максимально допустимые, подлежат согласованию Отделом архитектуры и градостроительства Администрации городского поселения "Город Светлогорск" при предоставлении застройщиком градостроительного обоснования создания такого акцента;

- территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 60% а для зданий, находящихся на торговых улицах – 90% площади земельного участка, предоставленного под застройку;

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

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

O1.2

- **зона делового, общественного и коммерческого назначения** в зоне променада и в первой береговой линии

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания / 142.2.2.12;
- здания делового назначения (офисы) / 142.2.2.12;
- здания и объекты представительств фирм и организаций / 142.2.2.12;
- здания кредитно-финансовых учреждений / 142.2.2.13;
- гостиницы / 142.2.2.14;
- информационные туристические центры / 142.2.2.12;
- магазины, торговые комплексы; торгово-выставочные комплексы / 142.2.2.4;
- здания и сооружения предприятий общественного питания / 142.2.2.5;

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями) с размещением общественно-деловых объектов на первых этажах, с преобладанием общественных функций / номера группы 142.2.2;

- временные объекты торговли / 142.2.2.4;
- профессиональные объекты / 142.2.2.10;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 15 процентов от территории зоны.

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- объекты бытового обслуживания / 142.2.2.1;
 - здания и сооружения предприятий связи / 142.3.4;
 - объекты коммунального хозяйства и инженерного обеспечения / 142.2.5; 142.2.6;
 - открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта / 142.2.2.11;
 - открытые стоянки для временного хранения туристических автобусов / 142.2.2.11;
 - хозяйственные постройки / 142.2.2.17;
 - погрузочно-разгрузочные и складские площадки, складские сооружения / 142.2.5;;
 - стоянки транспорта объектов разрешённого использования / 142.2.2.11; 142.2.2.16;
- 142.3.3.2;
- скверы, озеленённые площадки; элементы благоустройства / 142.4.3.8;
 - площадки для сбора отходов / 142.7;
 - проезды, пешеходные и велосипедные дорожки / 142.2.3.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м. Допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии фасада здания с красной линией при условии устройства во внешней части здания, вдоль красной линии, пешеходной галереи;

- максимальная высота здания (до конька крыши) – 21 м. Высота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталу, за исключением зданий, являющихся акцентами. Параметры акцента застройки, превышающие максимально допустимые, подлежат согласованию Отделом архитектуры и градостроительства Администрации городского поселения "Город Светлогорск" при предоставлении застройщиком градостроительного обоснования создания такого акцента. На первой линии вдоль променада этажность зданий не может быть выше 5-ти, включая мансардный этаж; У подошвы откоса берега, вдоль променада, высота зданий не может быть выше бровки откоса;

- территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 90% площади земельного участка, предоставленного под застройку;

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

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

O1.3

- зона делового, общественного и коммерческого назначения

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- здания административно-хозяйственных, деловых, общественных учреждений и организаций поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения / 142.2.2.8;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания / 142.2.2.12;
- здания делового назначения (офисы) / 142.2.2.12;
- здания и объекты представительств фирм и организаций / 142.2.2.12;
- здания кредитно-финансовых учреждений / 142.2.2.13;
- судебные и юридические органы / 142.2.2.8;
- гостиницы / 142.2.2.14;
- информационные туристические центры / 142.2.2.12;
- здания и сооружения учреждений культуры и искусства поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения; музеи, выставочные залы, галереи / 142.2.2.3;
- конфессиональные объекты / 142.2.2.10;
- мемориальные комплексы, памятные объекты / 142.2.8;
- магазины, торговые комплексы; торгово-выставочные комплексы / 142.2.2.4;
- здания и сооружения предприятий общественного питания / 142.2.2.5;

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями) с размещением общественно-деловых объектов на первых этажах, с преобладанием общественных функций / номера группы 142.2.2;
- УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты, отделения милиции / 142.3.6;
- временные объекты торговли / 142.2.2.4;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 15 процентов от территории зоны.

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- здания и сооружения предприятий связи / 142.3.4;
- объекты учреждений жилищно-коммунального хозяйства / 142.2.6;
- объекты коммунального хозяйства и инженерного обеспечения / 142.2.5; 142.2.6;
- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта / 142.2.2.11;
- открытые стоянки для временного хранения туристических автобусов / 142.2.2.11;
- хозяйственные постройки / 142.2.2.17;
- погрузочно-разгрузочные и складские площадки, складские сооружения / 142.2.5;;
- стоянки транспорта объектов разрешённого использования / 142.2.2.11; 142.2.2.16; 142.3.3.2;
- скверы, озеленённые площадки; элементы благоустройства / 142.4.3.8;
- площадки для сбора отходов / 142.7;
- проезды, пешеходные и велосипедные дорожки / 142.2.3.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии отмотки зданий с красной линией;
- максимальная высота здания (до конька крыши) – 21 м.
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

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

02

- зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- здания детских дошкольных образовательных учреждений / 142.2.1.3;

- начальные и средние общеобразовательные учебные заведения (школы, лицеи, прочее)
/ 142.2.1.3;

- здания учреждений дополнительного образования / 142.2.1.4;

- здания учреждений среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских / 142.2.2.7;

- стационары, в том числе – стационары специального назначения / 142.2.2.2;

- здания и объекты амбулаторно-поликлинических учреждений / 142.2.2.2;

- станции скорой помощи, пункты оказания первой медицинской помощи / 142.2.2.2;

- аптеки / 142.2.2.2;

- учреждения социальной защиты / 142.2.2.1;

Условно-разрешённые виды использования:

- специальные учреждения социальной защиты / 142.2.2.1, 142.2.2.2;

- конфессиональные объекты / 142.2.2.10;

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера

видов использования:

- объекты коммунального хозяйства и инженерного обеспечения / 142.2.5; 142.2.6;

- хозяйственные постройки / 142.2.2.17;

- погрузочно-разгрузочные и складские площадки / 142.2.5;

- скверы, озеленённые площадки; элементы благоустройства / 142.4.3.8;

- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта / 142.2.2.11;

- стоянки транспорта объектов разрешённого использования / 142.2.2.11; 142.2.2.16;

142.3.3.2;

- площадки для сбора отходов / 142.7;

- проезды, пешеходные и велосипедные дорожки / 142.2.3.

Пределные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальная высота здания определяется требованиями к соответствующему типу здания;

- минимальный отступ от красной линии определяется для зданий различных типов в соответствии с санитарными и строительными нормами для соответствующего типа здания;

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

Статья 31.3 Градостроительный регламент. Производственные зоны (П)

Производственные зоны предназначены для размещения производственных, коммунально-складских и коммунальных объектов (включая поселковые, межрайонные и районные (квартальные) объекты инженерной инфраструктуры, отнесённые по категории к коммунальным объектам), прочих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (включая линейные), объектов разных классов опасности по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", объектов их обслуживания (вспомогательных объектов).

При определении режима использования территории учитываются требования специальных норм и правил.

При размещении на территориях зоны П объектов, для которых необходимо устройство санитарно-защитной зоны, следует учитывать границы и функциональное назначение смежных территорий. Размещение объектов – источников воздействия на среду обитания должно быть произведено таким образом, чтобы исключить это воздействие на смежные территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территории курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

Хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в зонах размещения производственных, коммунально-складских и коммунальных объектов следует осуществлять с учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

П1

– производственная зона

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- производственные предприятия, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны от 50 и не более 300 м (от 5-го до 3-го класса опасности) / 142.2.6; 142.3.1; 142.3.7;

- предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более 50м / 142.3.3.2;

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- производственно-складские базы / 142.2.5;
- общежития, связанные с производством и профессиональным образованием / 142.2.1.2.4;
- здания административно-хозяйственных, деловых и общественных учреждений и организаций / 142.2.2.12;
- здания офисов и представительств / 142.2.2.12;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания / 142.2.2.6; 142.2.2.12;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли / 142.2.2.4;
- рынки промышленных товаров / 142.2.2.4;
- торгово-выставочные комплексы / 142.2.2.4; 142.2.2.12;
- магазины розничной торговли / 142.2.2.4;
- гостиницы при предприятиях / 142.2.2.14;

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, медицинские пункты (учреждения) предприятий, связанные с обслуживанием предприятий научно-исследовательские лаборатории / 142.2.2.2; 142.2.2.8; 142.2.2.9; 142.2.2.12;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий / 142.4.3.2;
- здания и сооружения проектных, научно-исследовательских и изыскательских организации / 142.2.2.9;
- временные торговые объекты / 142.2.2.4;
- объекты предприятий общественного питания / 142.2.2.5;
- объекты бытового обслуживания / 142.2.2.1;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства / 142.2.6;
- отделения и пункты милиции / 142.3.6;
- элементы благоустройства / 142.2.8;
- проезды, автостоянки / 142.2.3; 142.2.2.11; 142.3.3.2;
- гаражи для автотранспорта предприятия / 142.3.3.2

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальные расстояния между сторонами зданий, трассировка проездов – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- максимальная высота зданий – 10 м.

При размещении объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду следует учитывать наличие или отсутствие у границ территории, на которой размещается такой объект, полосы с регламентом санитарно-защитной зоны. При отсутствии такой полосы, границы участка, на котором предполагается размещение объекта – источника вредного воздействия на окружающую среду, в зоне П должны быть определены не ближе к границе зоны П, чем нормативный размер санитарно-защитной зоны для этого объекта – источника вредного воздействия на окружающую среду.

П2

- коммунально-складская зона

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования:

- производственные базы, для которых по санитарным нормам не устанавливаются санитарно-защитные зоны / 142.3.1;
- производственные базы, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны 50 м (5-го класса опасности) / 142.3.1;
- складские (торговые) базы, включая оптовые, для которых по санитарным нормам не устанавливаются санитарно-защитные зоны / 142.2.6;
- складские (торговые) базы, включая оптовые, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны 50 м (5-го класса опасности) / 142.2.6;
- здания административно-хозяйственных и деловых учреждений и организаций / 142.2.2.8;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания / 142.2.2;

Условно-разрешённые виды использования:

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли / 142.2.2.4;
- рынки промышленных товаров / 142.2.2.4;
- торгово-выставочные комплексы / 142.2.2.4;
- магазины розничной торговли / 142.2.2.4;

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи / 142.2.2.2;
- временные торговые объекты / 142.2.2.4;
- объекты предприятий общественного питания / 142.2.2.5;
- объекты бытового обслуживания / 142.2.2.1;
- элементы благоустройства / 142.2.8;

- проезды, автостоянки / 142.2.3; 142.2.2.11; 142.3.3.2;

- гаражи для автотранспорта предприятия / 142.3.3.2

Пределные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- максимальная высота здания – 12 м.

При размещении объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной следует учитывать наличие или отсутствие у границ территории, на которой размещается такой объект, полосы необходимой ширины с регламентом санитарно-защитной зоны. При отсутствии такой полосы, границы участка, на котором предполагается размещение объекта – источника вредного воздействия на окружающую среду должны быть определены не ближе нормируемого санитарными нормами расстояния к границе коммунально-складской зоны.

Статья 31.4 Градостроительный регламент. Зона инженерной инфраструктуры (И)

Хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры следует осуществлять с учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

И

– зона инженерной инфраструктуры

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования:

- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты электроснабжения, газообеспечения внегородского, городского и межрайонного значения / 142.2.6; 142.3.2; 142.3.7;

- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты водоотведения и очистки стоков городского и межрайонного значения / 142.2.6; 142.3.2; 142.3.7;

- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты электро-, теплоснабжения, газообеспечения / 142.2.6; 142.3.2; 142.3.7;

- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты водоснабжения и водоотведения / 142.2.6; 142.3.2; 142.3.7;

- автостоянки для временного хранения автомобилей / 142.2.2.11; 142.3.3.2;

- гаражи для автотранспорта предприятия / 142.3.3.2

Условно-разрешённые виды использования:

- не предусматриваются;

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- объекты связи, объекты пожарной охраны, вспомогательные к объектам основных видов разрешённого использования / номера группы 142.3

- объекты коммунально-складского назначения / 142.2.5;

- объекты санитарной очистки территории / 142.2.4.4; 142.2.6;

- проезды, автостоянки / 142.2.3; 142.2.2.11; 142.3.3.2;

- гаражи для автотранспорта предприятия / 142.3.3.2;

- сооружения для хранения транспортных средств / 142.2.2.11; 142.3.3.2;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей / 142.2.2.11;

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельная этажность основных и вспомогательных зданий – до 2-х этажей; максимально допустимая высота зданий и сооружений – 6 м.

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими СНиП, СанПиН и ведомственными нормативами.

Статья 31.5 Градостроительный регламент. Зона транспортной инфраструктуры

(Т)

Хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в зонах транспортной инфраструктуры следует осуществлять с учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

Т

- зона транспортной инфраструктуры

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования:

- здания и сооружения автовокзалов / 142.3.3.2;
- здания и сооружения автобусных парков / 142.3.3.2;
- здания и сооружения гаражей и стоянок транспорта различных типов: индивидуального, грузового, пассажирского, специального назначения, прочего / 142.2.2.11, 142.2.2.15, 142.2.2.16, 142.3.3.2;
- здания и сооружения автозаправочных комплексов / 142.3.3.2;
- предприятия автосервиса / 142.3.3.2;
- авторемонтные предприятия / 142.3.3.2;
- мойки транспорта / 142.3.3.2;

Условно-разрешённые виды использования:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации / 142.2.2.6, 142.2.2.8, 142.2.2.12;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания / 142.2.2.6, 142.2.2.8, 142.2.2.12;
- конфессиональные объекты / 142.2.2.10;
- объекты бытового обслуживания / 142.2.2.1;

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- сооружения автозаправочных комплексов / 142.3.3.2;
- объекты и предприятия связи / 142.3.4;
- объекты пожарной охраны / 142.3.6;
- пункты оказания медицинской помощи / 142.2.2.2;
- магазины, временные торговые объекты / 142.2.2.4;
- объекты предприятий общественного питания, в том числе – временные / 142.2.2.5;
- отделения внутренних дел, пункты милиции / 142.3.6;
- объекты санитарной очистки территории / 142.2.6.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимально допустимая высота зданий и сооружений – 6 м.

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими СНиП, СанПиН, противопожарными нормами и специальными (ведомственными) нормативами.

Действие градостроительных регламентов на полосы отвода и резервные территории автодорог (магистралей внешнего транспорта) в границах муниципального образования настоящими Правилами не распространяется, так как земельные участки, находящиеся на указанных территориях заняты линейными объектами.

Действие градостроительных регламентов на территории объектов железнодорожного транспорта настоящими Правилами не распространяется, так как земельные участки, находящиеся на указанных территориях заняты линейными объектами. Границы зон размещения объектов железнодорожного транспорта совпадают с границами земельных отводов под объекты (линейные и инфраструктурные) железной дороги.

Ограничения и параметры использования земельных участков в полосах отвода и на резервных территориях магистралей внешнего автомобильного и железнодорожного транспорта устанавливаются соответствующими законодательством РФ об автодорогах, законодательством РФ о железнодорожном транспорте, СНиП, СанПиН и специальными нормативами.

Действие градостроительных регламентов на территории улично-дорожной сети не распространяется, так как земельные участки в зоне улично-дорожной сети заняты линейными объектами и находятся в границах территорий общего пользования.

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются законодательством РФ об автодорогах (в части, допустимой к применению в границах населённых пунктов) соответствующими СНиП, СанПиН и специальными нормативами.

Статья 31.6 Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для ведения сельского хозяйства, включая садоводство, огородничество и размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

Хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования следует осуществлять с учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми

условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

Сх1

– зона сельскохозяйственных угодий

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- сельскохозяйственные угодья / 142.1.1.1;
- пастбища и сенокосы / 142.1.10;
- залежи / 142.1.11;
- многолетние насаждения: сады, виноградники и прочее / 142.1.4;

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- ветеринарные лечебницы с содержанием животных / 142.1.1.5;
- постройки для содержания животных / 142.1.1.5;

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- сельскохозяйственные объекты / 142.1.1.5;
- здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения / 142.1.1.2; 142.1.1.5;
- прочие объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны / 142.1.1.3; 142.1.1.4; 142.1.7; 142.1.11.

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

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими законами и нормами.

Сх2

– зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- садовый участок для выращивания плодовых культур / 142.1.4;
- садовый или огородный участок для выращивания ягодных, бахчевых и иных сельскохозяйственных культур / 142.1.4;
- садовый или огородный участок для выращивания картофеля / 142.1.4;
- сельскохозяйственные объекты / 142.1.1.5;
- хозяйственные строения и сооружения / 142.1.1.5;
- объекты для организации отдыха / 142.4.3.10;
- некапитальные жилые строения, 1-2 этажные жилые строения сезонного проживания / 142.2.1.2.4;

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- постройки для содержания мелких животных / 142.1.1.5;
- дачный участок с правом возведения строения без права регистрации проживания или жилого дома с правом регистрации проживания в нём / 142.1.6;

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- дворовые постройки / 142.1.1.5;
- хозяйственные постройки / 142.1.1.5;
- прочие объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны/ 142.1.1.3; 142.1.1.4; 142.1.7; 142.1.11.

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

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

- минимальные расстояния между сторонами зданий и сооружений – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и иными нормативами;
- предельно допустимая этажность – 2 этажа; максимально допустимая высота здания (сооружения) (до конька крыши) – 8 м;
- территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 40% площади земельного участка, предоставленного под застройку.

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

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

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

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

Основными нормативами организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с градостроительным законодательством являются: количество и размеры подъездных и внутренних дорог; минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями и границами земельных участков; тип источников водоснабжения; техническая характеристика инженерного обеспечения территории такого объединения; перечень необходимых противопожарных сооружений; перечень

мероприятий по охране окружающей среды. В зависимости от конкретных условий могут дополнительно применяться и иные нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

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

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

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

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

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

Статья 31.7 Градостроительный регламент. Зона рекреационного назначения (Р)

Зона рекреационного назначения предназначена для отдыха и туризма, занятий физической культурой и спортом при максимальном сохранении природного ландшафта, экологической чистоты окружающей среды.

В состав зон рекреационного назначения входят территории санаториев, профилакториев, домов отдыха и лагерей отдыха, территории массовых и спортивных мероприятий, зоны в границах территорий общего пользования (скверов, бульваров, береговых полос водных объектов общего пользования, набережных, природных зон отдыха населённых пунктов), парки и лесопарки.

Р

- зона рекреационного назначения

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования:

- здания и сооружения курортного назначения, в том числе – здания санаториев (санаторно-медицинские учреждения) и домов отдыха / 142.2.2.2; 142.4.3.1;
- здания и сооружения оздоровительных учреждений, включая детские оздоровительные лагеря; здания и сооружения учреждений отдыха и туризма / 142.2.2.2; 142.4.3.1; 142.4.3.3;
- стадионы и спортивные площадки, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения; плавательные бассейны поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения; спортивные залы городского и районного значения / 142.4.3.2;
- пункты проката спортивно-рекреационного инвентаря / 142.2.8; 142.4.3.2; 142.4.3.10;
- предприятия общественного питания / 142.2.2.5;
- скверы, парки (включая лесопарки, луговые парки и гидропарки) и городские сады / 142.4.3.5; 142.4.3.8;
- тематические парки / 142.4.3.8;
- туристические парки / 142.4.3.4;
- луна-парки, аттракционы / 142.4.3.10;
- зоологические сады, зоопарки / 142.4.3.10;
- ботанические сады; оранжереи и зимние сады / 142.4.3.8; 142.4.3.10;
- информационные и информационно-туристические центры / 142.2.2.12;
- места для пикников, костров / 142.4.3.10;
- детские и детские игровые площадки / 142.4.3.10;
- площадки для отдыха / 142.4.3.10;
- элементы благоустройства / 142.2.8; 142.4.3.10;

Условно-разрешённые виды использования:

- гостиницы / 142.2.2.14;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования /
142.2.2.2; 142.4.3.1;

- здания и сооружения учреждений здравоохранения / 142.2.2.2;
- спортивно-оздоровительные сооружения в рекреационных зонах / 142.4.3.2;
- конфессиональные объекты / 142.2.2.10;

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- временные объекты торговли и общественного питания / 142.2.2.4; 142.2.2.5;
- сезонные объекты обслуживания / 142.2.2.1;
- пункты оказания медицинской помощи / 142.2.2.2;
- площадки для выгула домашних животных / 142.2.7;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей /
142.2.2.11;

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов / 142.2.2.11;

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ от красной линии – 5 м;
- предельная этажность основных и вспомогательных зданий – до 5-ти этажей, включая мансардный; максимально допустимая высота зданий и сооружений до конька крыши – 18 м, до карниза крыши – 12 м;
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

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

Статья 31.8 Градостроительный регламент. Зоны специального назначения (Сп)

Сп1

- зона специального назначения, связанная с захоронениями

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- места захоронения / 142.2.4.1;
- дома траурных обрядов / 142.2.4.5;
- бюро и бюро-магазины ритуального обслуживания / 142.2.2.4; 142.2.4.5;
- мемориальные комплексы / 142.2.4.5;
- крематории / 142.2.4.2;

- колумбарии / 142.2.4.2; 142.2.4.5;
- конфессиональные объекты / 142.2.2.10;

Условно-разрешённые виды использования:

- не предусмотрены;

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны / 142.2.2.17; 142.2.3; 142.2.4.5; 142.2.5; 152.2.6;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей / 142.2.2.11;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей / 142.2.2.11;

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

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими СНиП, СанПиН и иными нормативами.

При размещении объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитными зонами следует учитывать требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и исключить вредное воздействие (нахождение в санитарно-защитных зонах) источников вредного воздействия на следующие объекты и территории:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- другие территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания, в том числе – спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Сп2

Классификационный номер вида использования земель – 142.3.6.

- **зона специального назначения, связанная с государственными объектами**

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим: порядок использования территории определяется органами

военного управления, федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Статья 31.9 Градостроительный регламент. Зоны иного назначения – территории общего пользования (Об)

Об

- зоны иного назначения – территории общего пользования

Действие градостроительных регламентов на территории общего пользования не распространяется.

Порядок использования территорий общего пользования регламентируется различными законодательными и нормативными актами Российской Федерации, Калининградской области и муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск".

ГЛАВА 10. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 32. Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

При подготовке градостроительных регламентов настоящих Правил были учтены особые условия использования территорий с градостроительными (планировочными) ограничениями.

На территории муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" существуют следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

- 1 – санитарно-защитные зоны;
- 2 – охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций;
- 3 – зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
- 4 – водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- 5 – округ санитарной (горно-санитарной) охраны;
- 6 – зоны охраны объектов культурного наследия (ограничения на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия);
- 7 – придорожные полосы автомобильных дорог.

1

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

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

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие

территории с нормируемыми показателями качества среды обитания (спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования).

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

2

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

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

3

- **зоны санитарной охраны** источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

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

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

4

- **водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения

загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

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

В границах водоохранных зон запрещаются: использование сточных вод для удобрения почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

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

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

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

5

- округ санитарной (горно-санитарной) охраны.

В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека, в соответствии с земельным

законодательством Российской Федерации, на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны. Для лечебно-оздоровительных местностей и курортов, где природные лечебные ресурсы относятся к недрам (минеральные воды, лечебные грязи и другие), устанавливаются округа горно-санитарной охраны. В остальных случаях устанавливаются округа санитарной охраны. Внешний контур округа санитарной (горно-санитарной) охраны является границей лечебно-оздоровительной местности, курорта, курортного региона (района).

Округ санитарной (горно-санитарной) охраны - особо охраняемая природная территория с установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации режимом хозяйствования, проживания, природопользования, обеспечивающим защиту и сохранение природных лечебных ресурсов и лечебно-оздоровительной местности с прилегающими к ней участками от загрязнения и преждевременного истощения.

В составе округа санитарной (горно-санитарной) охраны выделяется до трех зон.

На территории **первой зоны** запрещаются проживание и все виды хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованиями и использованием природных лечебных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях при условии применения экологически чистых и рациональных технологий. В соответствии с установленным санитарным режимом в первой зоне округа санитарной (горно-санитарной) охраны может быть предусмотрено полное изъятие земельных участков из оборота. На территории **второй зоны** запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую среду, природные лечебные ресурсы и приводящих к их истощению. На территории **третьей зоны** вводятся ограничения на размещение промышленных и сельскохозяйственных организаций и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей среды, природных лечебных ресурсов и их истощением.

Обеспечение установленного режима санитарной (горно-санитарной) охраны осуществляется: в первой зоне - пользователями, во второй и третьей зонах - пользователями, землепользователями и проживающими в этих зонах гражданами.

б

- **зоны охраны объектов культурного наследия; ограничения территорий, сопряжённых с объектами культурного наследия** – ограничения, устанавливаемые градостроительными регламентами для тех территорий, в границах которых осуществление

градостроительной, хозяйственной или иной деятельности может оказать прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде.

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

В границах зон ограничений по основаниям законодательства РФ об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации запрещаются строительные изменения объектов капитального строительства, которые могут привести к изменению параметров архитектурной среды.

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

Границы зон охраны объектов культурного наследия для настоящих Правил приняты по материалам соответствующих проектов зон охраны.

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

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

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

7

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

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

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

Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться соответственно исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

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

- территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Влияние опасных природных или техногенных процессов на территории было учтено при подготовке проекта Генерального плана

муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" и, соответственно, при подготовке Правил землепользования и застройки.

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

Кроме указанных выше градостроительных ограничений, на части земельного участка может быть установлен **публичный сервитут**.

Публичный сервитут устанавливается по основаниям и в порядке, предусмотренными статьёй 23 Земельного Кодекса Российской Федерации.

...

Все указанные выше градостроительные ограничения в части, влияющей на характер разрешённого использования земельных участков и/или на параметры разрешённого строительного изменения объектов недвижимости, были учтены при составлении градостроительных регламентов.

Границы зон (территорий) градостроительных (планировочных) ограничений могут быть изменены в результате хозяйственной или иной деятельности на территории муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" либо при подготовке документации по планировке территории муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск".

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

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

ЧАСТЬ IV

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 33. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим отношениям

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, объектов культурного наследия.

Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, использование которых может представлять опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды или объектов культурного наследия, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, использование которых может представлять опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды или объектов культурного наследия, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральным законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 34. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

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

Статья 35. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их утверждения и официального опубликования.

Документация по градостроительному зонированию
муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" Калининградской области
Правила землепользования и застройки в МО городское поселение "Город Светлогорск"

Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение "Город Светлогорск" (проект) подготовили специалисты ООО "Никор Проект": руководитель проекта Чепиного Н.И., архитекторы Черненко П.В., Шаймухаметова Н.А., Иванов Д.А., инженер-экономист Русанова С.Н., юристы-консультанты Вермул В.С., Гайдаров И.Г.