

Градостроительное зонирование

Муниципальное образование  
ЛИТОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
АМУРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН  
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

ПЗ – 035011  
(Шифр объекта)

**Заказчик:**

Администрация Литовского городского поселения  
Амурский муниципальный район

**Исполнитель:**

Общество с ограниченной ответственностью  
Проектно-строительная фирма «РАПИД»

Директор ООО ПСФ «РАПИД»

\_\_\_\_\_ /В. Н. Редколис/

# Состав проекта градостроительного зонирования

## Правила землепользования и застройки Литовского городского поселения

№ п/п	Наименование	Шифр объекта	Гриф секретности	Инв. №
1	<b>Текстовые материалы</b> , в составе: 1.1 Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений; 1.2 Материалы по обоснованию карты градостроительного зонирования; 1.3 Градостроительные регламенты	ПЗ-035011	не секретно	292
2	<b>Графические материалы</b> , в составе: Карта градостроительного зонирования М 1:5000			293
3	<b>Электронные материалы проекта</b> на оптическом носителе, в составе: 3.1 Текстовые материалы в формате MS Word (*.doc); 3.2 Графические материалы в растровом формате (*.jpg); 3.3 Графические материалы в формате MapInfo 9.5, (*.wor, *.dat, *.id, *.map, *.tab)			294

## Авторский коллектив

Главный архитектор проектной мастерской ООО ПСФ «РАПИД» Почетный строитель РОССИИ Член Союза архитекторов РОССИИ	Редколис В. Н.
Главный архитектор проекта	Редколис В. Н.
Руководитель отдела территориального планирования	Редколис Е.В.
Главный консультант по вопросам местного самоуправления, охраны природы и землепользования	Шульженко С.А.
Главный специалист по теплоснабжению и газоснабжению	Давыдова О.Н.
Главный специалист по водоснабжению и водоотведению	Калантарова Н.Б.
Главный специалист по электроснабжению	Филипчик З.Ф.
Архитектор	Габдуллина Д.Ф.

# Содержание

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ .....	6
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах .....	6
Статья 2. Основания введения и сфера действия Правил .....	10
Статья 3. Назначение и содержание Правил.....	11
Статья 4. Правовой статус Правил в системе градостроительных документов Литовского городского поселения .....	12
Статья 5. Застройщики. Заказчики.....	12
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.....	13
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	14
Статья 7. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Литовского городского поселения .....	14
Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства .....	15
Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд.....	16
Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд .	17
Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд».....	17
Статья 12. Публичные сервитуты на территории Литовского городского поселения .....	18
Статья 13. Развитие застроенных территорий .....	20
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 21	
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	21
Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	22
ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....	23
Статья 16. Общие положения о планировке территории .....	23
Статья 17. Подготовка документации по планировке территории.....	25
ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....	27
Статья 18. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.....	27
Статья 19. Порядок утверждения Правил .....	28
ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....	29
Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила.....	29
ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	31
Статья 21. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства .....	31
Статья 22. Проектная документация .....	32
Статья 23. Разрешение на строительство .....	32
Статья 24. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию .....	32
Статья 25. Строительный контроль и государственный строительный надзор.....	33
Статья 26. Земельный контроль .....	33
Статья 27. Ответственность за нарушение Правил .....	33
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	34
Статья 28. Карта градостроительного зонирования Литовского городского поселения .....	34
Статья 29. Порядок установления территориальных зон .....	34

Статья 30. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	34
Статья 31. Перечень земель, для которых не установлены градостроительные регламенты.....	36
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b> .....	<b>37</b>
Статья 32. Порядок применения градостроительных регламентов.....	37
Статья 33. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	38
Статья 34. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	39
Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	39
Статья 36. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту.....	40
Статья 37. Общественно-деловые зоны .....	41
Статья 38. Жилые зоны .....	42
Статья 39. Производственные зоны.....	45
Статья 40. Зоны специального назначения .....	48
Статья 41. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры .....	48
Статья 42. Зоны рекреационного назначения .....	49
Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации .	50

# ЧАСТЬ I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

## Глава 1. Общие положения

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

**Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования.

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

**Временный объект** – специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ, и обслуживания занятых на производстве работников.

**Высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории Литовского городского поселения, осуществляемая в виде градостроительного зонирования.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории Литовского городского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

**Документация по планировке территории** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

**Заказчик** – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

**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.

**Земельный участок** – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

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

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

**Землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

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

**Квартал (микрорайон)** – структурный элемент жилой застройки площадью, как правило, 10-60 га, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования, границами, как правило, являются магистральные или жилые улицы, проезды, пешеходные пути, естественные рубежи.

**Коэффициент застройки** – отношение застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки (%).

**Коэффициент озеленения** – отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных), к площади земельного участка, свободного от озеленения (%).

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

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

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

**Межевание** – комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

**Минимальные площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам.

**Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, квартиры которого имеют выход в один (или несколько) общий лестнично-лифтовой узел, иные коммуникационные пространства, через которые обеспечивается доступ на общий для всего дома земельный участок.

**Обладатель сервитута** – лицо, имеющее право ограниченного пользования чужими земельными участками.

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

**Некапитальный (временный) объект** – здание или сооружение, не являющиеся объектами капитального строительства, у которых отсутствует или не соответствует параметрам или характеристикам, установленным государственными нормами, правилами, стандартами, один из конструк-

тивных элементов, влияющих на степень капитальности (фундаменты, стены, перекрытия, кровля), перемещение которого возможно без несоразмерного ущерба его назначению; размещаемые на определенный срок, по истечении которого они подлежат демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка.

**Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящий жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи.

**Ограничения (обременения)** – наличие установленных в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих, правообладателя при осуществлении прав на конкретный объект недвижимого имущества.

**Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**Площадь земельного участка** – площадь территории горизонтальной проекции земельного участка.

**Правила землепользования и застройки** (далее также – Правила застройки, Правила) – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления Литовского городского поселения, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства** – собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора.

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

**Преобразование застроенных территорий** – действия, осуществляемые применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

**Проект межевания территории** – документация по планировке территории,готавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

**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.

**Процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимым имуществом, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом градостроительной документации, правил землепользования и застройки,

в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

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

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

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными действующим законодательством а также публичными сервитутами.

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

**Резервирование территорий** – деятельность органов местного самоуправления Литовского городского поселения по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд.

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

**Санитарные разрывы** – расстояние от источника химического, биологического и /или физического воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества. Для собственника недвижимого имущества, в отношении которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Собственники земельных участков** – лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком.

**Строительные намерения заявителя** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

**Строительный контроль** – проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство.

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

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

**Территория объекта культурного наследия** – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (вновь выявленный объект) культурного наследия. На такой земельный участок градостроительные регламенты не устанавливаются, а следовательно требования градостроительного регламента установленные для территориальной зоны в границах которой такой участок расположена него не распространяются.

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

**Технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании.

**Технические условия** – информация об условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации и Правилами застройки, а также обязательного соблюдения требований технических регламентов.

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

**Формирование земельного участка** – индивидуализация земельного участка посредством определения:

- его границ (документально и на местности);
- разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;
- технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

**Элемент планировочной структуры** – установленная единица деления территории Литовского городского поселения в соответствии с Генеральным планом Литовского городского поселения (жилой район, микрорайон, часть микрорайона, квартал и т.д.

**Этаж** – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании.

## **Статья 2. Основания введения и сфера действия Правил**

1. Настоящие Правила являются нормативно-правовым актом Литовского городского поселения, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах органи-

зации местного самоуправления в Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края и муниципальными правовыми актами Литовского городского поселения.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Литовского городского поселения. Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Литовского городского поселения – разделения Литовского городского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

2. Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

3. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность и земельные отношения на территории района, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

### **Статья 3. Назначение и содержание Правил**

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в **целях:**

- 1) создания условий для устойчивого развития территории Литовского городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории Литовского городского поселения;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила землепользования и застройки включают:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает положения:

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

На карте градостроительного зонирования установлены 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.

На карте градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

- 3.1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3.2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3.3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**1.** Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории Литовского городского поселения земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных градостроительными регламентами сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

**2.** Настоящие Правила применяются при:

- 1) подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;
- 2) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) осуществлении земельного контроля за использованием земель Литовского городского поселения;
- 5) формировании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

**3.** Решения органов местного самоуправления Литовского городского поселения, Амурского муниципального района, органов государственной власти Хабаровского края, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

#### **Статья 4. Правовой статус Правил в системе градостроительных документов Литовского городского поселения**

**1.** Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Литовского городского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории. В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план Литовского городского поселения, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила застройки.

**2.** Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Литовского городского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

**3.** Нормативные и ненормативные муниципальные правовые акты Литовского городского поселения в области землепользования и застройки, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

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

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

**2.** Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
- в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией Литовского городского поселения об отклонении от предельных параметров раз-

решённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления Литовского городского поселения в судебном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края и муниципальными правовыми актами Литовского городского поселения.

**3. Застройщики обязаны:**

- соблюдать требования градостроительных регламентов;
- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
- безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в администрацию Амурского муниципального района (в соответствии с соглашением о передаче полномочий) один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края и муниципальными правовыми актами Литовского городского поселения.

**4. Заказчики реализуют полномочия застройщиков на основании договора:**

- выполняют инженерные изыскания для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- привлекают на основании договора лицо (лиц), выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- определяют необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объём и метод их выполнения;
- осуществляют подготовку проектной документации;
- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;
- составляют задание на подготовку проектной документации;
- утверждают проектную документацию;
- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);
- реализуют иные полномочия, предусмотренные договором с застройщиком и действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края и муниципальными правовыми актами Литовского городского поселения.

**5. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.**

## **Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке**

**1.** Комиссия по землепользованию и застройке Литовского городского поселения (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

**2.** Комиссия является рекомендательно-совещательным органом и осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой Литовского городского поселения. Состав Комиссии, в том числе её председатель, определяются Главой Литовского городского поселения.

### **3. Комиссия по землепользованию и застройке:**

- рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 14 настоящих Правил;
- рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 15 настоящих Правил;
- готовит рекомендации Главе Литовского городского поселения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьёй 20 настоящих Правил запрашивает необходимую информацию;
- осуществляет другие полномочия, установленные настоящими Правилами застройки и Положением о Комиссии.

4. Председателем Комиссии является первый заместитель Главы администрации Литовского городского поселения. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

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

6. Решение комиссии может быть обжаловано в суд.

## **Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### **Статья 7. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Литовского городского поселения**

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления Литовского городского поселения в области землепользования и застройки относится утверждение Правил застройки и их изменений (часть 17 статьи 20 настоящих Правил).

2. К полномочиям Литовского городского поселения, в том числе Главы администрации Литовского городского поселения, в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;
- утверждение документации по планировке территории;
- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;
- принятие решений о назначении публичных слушаний;
- организация и проведение публичных слушаний;
- другие полномочия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края и муниципальными правовыми актами Литовского городского поселения.

**3.** В соответствии с частью 4 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления Литовского городского поселения, входящего в состав Амурского муниципального района, вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджетов этих поселений в бюджет муниципального района в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации.

Такие соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие основания и порядок прекращения их действия, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема указанных в настоящей части межбюджетных трансфертов, необходимых для осуществления передаваемых полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений (в ред. Федерального закона от 28.11.2009 № 283-ФЗ).

Для осуществления переданных в соответствии с указанными соглашениями полномочий органы местного самоуправления имеют право дополнительно использовать собственные материальные ресурсы и финансовые средства в случаях и порядке, предусмотренных решением представительного органа Литовского городского поселения (в ред. Федерального закона от 25.12.2008 № 281-ФЗ).

## **Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства**

**1.** Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.

Формирование земельного участка производится в соответствии со статьёй 30 Земельного кодекса Российской Федерации. Формирование земельных участков, находящихся на территории Литовского городского поселения, производится за счёт средств администрации Литовского городского поселения либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

Формирование земельных участков существующих объектов капитального строительства, правообладателями которых являются физические или юридические лица, формирование земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам в целях строительства, осуществляется исключительно в соответствии с проектом межевания, утверждённым в виде отдельной документации или в составе проекта планировки территории.

**2.** Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

**3.** Предварительное согласование места размещения объекта не проводится:

- при размещении объекта в Литовском городском поселении в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами;
- при проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления физического или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка;
- при передачи земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;
- при предоставлении земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо физическому лицу для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства;

- при предоставлении земельного участка для строительства (находящегося в муниципальной собственности или в случае если государственная собственность на участок не разграничена и участок не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам) в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- при предоставлении земельного участка акционерному обществу, сто процентов акций которого принадлежит Российской Федерации, управляющей компании, в случае привлечения их в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами;
- при предоставлении земельного участка резиденту особой экономической зоны.

**4.** Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи, если иное не установлено Земельным кодексом Российской Федерации.

**5.** Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства. Выбор земельных участков для строительства производится в соответствии со статьёй 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

**6.** Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, не находящихся в собственности физических или юридических лиц.

## **Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд**

**1.** Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Литовского городского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- размещением следующих объектов местного значения Литовского городского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
  - объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения Литовского городского поселения;
  - автомобильные дороги местного значения Литовского городского поселения;
  - прочих объектов, установленных статьёй 49 Земельного кодекса Российской Федерации.
- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Литовского городского поселения, в случаях, установленных законами Хабаровского края.

**2.** Условия и порядок изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд устанавливается статьёй 55 Земельного кодекса Российской Федерации и производится органами государственной власти Российской Федерации.

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

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Литовского городского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Литовского городского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, зарегистрированного в установленном порядке на момент уведомления собственника о предстоящем изъятии земельного участка а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счёт бюджета Литовского городского поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

## **Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд»**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Литовского городского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных статьёй 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в муниципальной собственности Литовского городского поселения и не предоставленных физическим и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Литовского городского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, строительством искусственных водных объектов.

2. Порядок резервирования устанавливается статьёй 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Литовского городского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

В случае если в документации, содержащей положения о размещении объектов, необходимых для муниципальных нужд, (например, в генеральном плане) отсутствует точное описание границ соответствующих земельных участков (территорий), то в решении о резервировании указывается, что границы резервируемых земельных участков (территорий) установлены в предварительном порядке и подлежат уточнению в документации по планировке территории.

3. Земли для муниципальных нужд Литовского городского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Литовского городского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

## **Статья 12. Публичные сервитуты на территории Литовского городского поселения**

**1.** Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

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

**2.** Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

**3.** Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

**4.** Инициаторами установления публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в администрацию Литовского городского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

**5.** Администрация Литовского городского поселения в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абзаце 2 части 4 настоящей статьи, Главе Литовского городского поселения. Глава Литовского городского поселения, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация Литовского городского поселения имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

**6.** Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 19 настоящих Правил.

**7.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по

установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе Литовского городского поселения.

**8.** Глава Литовского городского поселения в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении публичного сервитута или об отказе в установлении публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

К данному постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

**9.** Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

**10.** Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением Главы Литовского городского поселения согласно части 7 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

**11.** Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в Администрацию Литовского городского поселения заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- реквизиты постановления Главы Литовского городского поселения об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

К заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

В постановлении Главы Литовского городского поселения о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- реквизиты постановления Главы Литовского городского поселения об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

К постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

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

**13.** Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации Литовского городского поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

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

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

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

**1.** Органы местного самоуправления Литовского городского поселения могут осуществлять развитие застроенных территорий по собственной инициативе.

**2.** Решение о развитии застроенной территории принимается Главой Литовского городского поселения по инициативе органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии – утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

**3.** Заинтересованные физические и юридические лица, органы государственной власти Хабаровского края вправе обратиться в администрацию Литовского городского поселения с заявлением, содержащим предложения о развитии соответствующей застроенной территории.

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

Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскиза границ и эскиза застройки соответствующей застроенной территории и иных материалов, обосновывающих целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

**4.** Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 46.1 – 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

#### **Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Также могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях только при предоставлении заявителем соответствующего обоснования размещения объекта, демонстрационных материалов (в цвете) для публичных слушаний, а также положительных заключений соответствующих уполномоченных органов.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Литовского городского поселения (при наличии официального сайта) в сети «Интернет».

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Литовского городского поселения.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

- требований технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования, проектов зон охраны памятников истории и культуры и других требований, установленных действующим законодательством;

– прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

**9.** На основании указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций Глава Литовского городского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый 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, и размещается на официальном сайте Литовского городского поселения (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

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

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

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

## **Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение от предельных параметров объекта) осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

**3.** Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства. Также могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

**4.** Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом Литовского городского поселения и (или) нормативными правовыми актами представительного органа Литовского

городского поселения с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок организации проведения публичных слушаний определен в статье 19 настоящих Правил.

**5.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Литовского городского поселения.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения структурных подразделений органов местного самоуправления Литовского городского поселения, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

**6.** При подготовке рекомендаций Комиссия учитывает:

- возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия, иных надзорных органов.
- возможность и условия соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**7.** Глава Литовского городского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

**8.** Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

**9.** Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

### **Статья 16. Общие положения о планировке территории**

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

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

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

Подготовка **проекта 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.

На чертежах планировки территории отображаются:

- 1) красные линии;
- 2) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- 3) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- 4) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Состав материалов по обоснованию проекта планировки территории в графической форме определяется статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка **проектов межевания** застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в соответствии с положениями статьи 43 Градостроительного кодекса.

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.

На чертежах межевания территории отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

Подготовка **градостроительных планов** земельных участков осуществляется применительно к застроенным или подлежащим застройке земельным участкам в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Состав информации, отображаемой в градостроительном плане земельного участка, определяется статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**3.** Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил застройки;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд Литовского городского поселения, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, предусмотренных для муниципальных нужд Литовского городского поселения без

резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- другие границы.

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

**5.** В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

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

## **Статья 17. Подготовка документации по планировке территории**

**1.** Подготовка документации по планировке территории Литовского городского поселения осуществляется на основании Генерального плана Литовского городского поселения, настоящих Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в соответствии с положениями статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**2.** Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Литовского городского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории и на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**3.** Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией Литовского городского поселения. Документация по планировке территории утверждается Главой Литовского городского поселения.

**4.** Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Главой Литовского городского поселения;
- заказ на подготовку данной документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставку товаров, выполнении работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд. Заказчиком документации по планировке территории является орган местного самоуправления Литовского городского поселения.

**5.** В решении Главы Литовского городского поселения о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;
- цель планировки территории;
- содержание работ по планировке территории;
- сроки проведения работ по планировке территории;
- вид разрабатываемой документации по планировке территории;
- иные сведения.

**6.** Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Литовского городского поселения (при наличии официального сайта) в сети «Интернет».

**7.** Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставку товаров, выполнении работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Литовского городского поселения.

**8.** Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Литовского городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация Литовского городского поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

**9.** Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией в соответствии с законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд.

Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

**10.** Администрация Литовского городского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. По результатам проверки администрация Литовского городского поселения принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе Литовского городского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

**11.** Проекты планировки территории, также как и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления Литовского городского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Порядок проведения публичных слушаний устанавливается представительным органом местного самоуправления Литовского городского поселения. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 18 настоящих Правил.

**12.** Администрация Литовского городского поселения направляет Главе Литовского городского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

**13.** Глава Литовского городского поселения с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в администрацию на доработку с учётом указанных протокола и заключения.

**14.** Утверждённая документация по планировке в течение семи дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 настоящей статьи.

**15.** Положения, установленные частями 1-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов межевания как отдельных документов.

**16.** Положения, установленные частями 1-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией Литовского городского поселения. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

**17.** Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных в соответствии с настоящими Правилами.

В случае, если застройщик обращается в администрацию Литовского городского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

**18.** Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 года № 840. Инструкция о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 11 августа 2006 года № 93).

**19.** На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой Литовского городского поселения, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**20.** Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Хабаровского края, органы местного самоуправления Амурского муниципального района, Литовского городского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

## **Глава 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 18. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

**1.** В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в обязательном порядке проводятся публичные слушания.

**2.** Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

**3.** Глава муниципального района принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту Правил в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

**4.** Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования. В случае внесения изменений в Правила в отношении части территории поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

5. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом нормативными правовыми актами главы администрации Литовского городского поселения.

6. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

7. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

8. Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил, для включения их в протокол.

9. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта), в сети «Интернет».

10. Глава администрации Литовского городского поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

- о согласии с проектом Правил и направлении его в представительный орган муниципального образования;
- об отклонении проекта Правил и направлении его на доработку.

## **Статья 19. Порядок утверждения Правил**

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки Главе администрации Литовского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Литовского городского поселения (при наличии официального сайта) в сети «Интернет».

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения Правил землепользования и застройки.

## **Глава 6. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки**

### **Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила**

**1.** Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основаниями для рассмотрения Главой Литовского городского поселения вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

- 1) несоответствие Правил застройки Генеральному плану Литовского городского поселения, возникшее в результате внесения изменений в указанный Генеральный план;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти Хабаровского края в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства краевого значения;
- 3) органами местного самоуправления Амурского муниципального района в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Амурского муниципального района;
- 4) органами местного самоуправления Литовского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Литовского городского поселения;
- 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

Принимаемое решение устанавливает этапы градостроительного зонирования применительно ко всем территориям Литовского городского поселения либо к различным частям территории Литовского городского поселения (в случае подготовки проекта изменений в Правила застройки применительно к частям территории Литовского городского поселения), порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила застройки, иные положения, касающиеся организации указанных работ.

**5.** Глава Литовского городского поселения, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 4 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном частью 6 статьи 17 настоящих Правил.

**6.** В указанном в части 6 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта изменений в Правил застройки указываются:

- 1) состав и порядок деятельности Комиссии;

- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории Литовского городского поселения либо применительно к различным частям территории Литовского городского поселения (в случае подготовки проекта изменений в Правила застройки применительно к частям территории Литовского городского поселения);
- 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила застройки;
- 4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта изменений в Правила застройки;
- 5) иные вопросы организации работ.

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

8. Администрация Литовского городского поселения осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Литовского городского поселения, Схеме территориального планирования Амурского муниципального района, Схеме территориального планирования Хабаровского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки администрация Литовского городского поселения направляет проект изменений в Правила Главе Литовского городского поселения или в случае обнаружения несоответствия проекта изменений в Правила требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, направляет проект в Комиссию на доработку.

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

11. В случае, если внесение изменений в Правила застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Литовского городского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила застройки.

12. После завершения публичных слушаний по проекту изменения Правил застройки Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект Главе Литовского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава Литовского городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменений Правил застройки и указанных в части 12 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления Литовского городского поселения или об отклонении проекта изменений Правил застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

14. Проект изменений в Правила застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления Литовского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

15. Представительный орган местного самоуправления Литовского городского поселения по результатам рассмотрения проекта изменений Правил застройки и обязательных приложений к

нему может утвердить изменения Правил застройки или направить проект изменений Правил застройки Главе Литовского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

**16.** Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 17 настоящих Правил.

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

**18.** Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Хабаровского края вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил застройки в судебном порядке в случае несоответствия Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Хабаровского края, утвержденным до внесения изменений в Правила застройки.

**19.** Настоящая статья применяется:

- 1) при внесении изменений в часть II настоящих Правил;
- 2) при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Литовского городского поселения.

Настоящая статья не применяется:

- 1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
- 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Хабаровского края и Уставом Литовского городского поселения при внесении принципиальных изменений.

## **Глава 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

### **Статья 21. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства**

**1.** Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

**2.** Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

- 5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края получение разрешения на строительство не требуется.

## **Статья 22. Проектная документация**

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

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

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства; порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 года № 145.

## **Статья 23. Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство выдаёт администрация Литовского городского поселения в соответствии со статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Хабаровского края для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения и значения Хабаровского края, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

2. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Хабаровского края или администрацией Литовского городского поселения в соответствии с их компетенцией.

3. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию.

4. Администрация Литовского городского поселения имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

5. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года № 698. Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на строительство утверждена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19 октября 2006 года № 120.

## **Статья 24. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт администрация Литовского городского поселения в соответствии со статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

3. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года № 698. Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19 октября 2006 года № 121.

## **Статья 25. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. **Строительный контроль** проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Государственный **строительный надзор** осуществляется при:

- 1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;
- 2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 01 февраля 2006 года № 54.

## **Статья 26. Земельный контроль**

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

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

3. Порядок осуществления муниципального земельного контроля устанавливается администрацией Литовского городского поселения на основании и в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

## **Статья 27. Ответственность за нарушение Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Хабаровского края.

## ЧАСТЬ II. Карта градостроительного зонирования

### Статья 28. Карта градостроительного зонирования Литовского городского поселения

Карта градостроительного зонирования Литовского городского поселения представляет собой чертёж с отображением границ Литовского городского поселения и границ территориальных зон.

### Статья 29. Порядок установления территориальных зон

Порядок установления территориальных зон регламентируется статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**1. Территориальные зоны установлены с учётом:**

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Литовского городского поселения и схемой территориального планирования муниципального района;
- 3) видов территориальных зон, определяемых Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

**2. Границы территориальных зон установлены по:**

- 1) линиям улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

**3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.**

### Статья 30. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

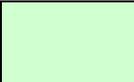
На карте градостроительного зонирования территории Литовского городского поселения выделены следующие территориальные зоны:

#### 1. Перечень видов основного функционального использования территориальных зон Литовского городского поселения

Кодовое обозначение территориальной зоны	Наименование территориальных зон
<b>1. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>	
<i>Цель выделения:</i> Обеспечение правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения федерального, регионального и муниципального значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, здания многофункционального назначения, а также обслуживающие учреждения,	

Кодовое обозначение территориальной зоны	Наименование территориальных зон
ориентированные на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.	
ОД-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
<b>2. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
<i>Цели выделения:</i>	
1. Обеспечение правовых условий использования и строительства на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортного многоквартирного и индивидуального жилья;	
2. Обеспечение правовых условий использования и строительства объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения.	
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
<b>3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>	
<i>Цель выделения:</i>	
Обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий различных классов санитарной вредности, деятельность которых связана с низкими уровнями шума и загрязнения.	
ПК-1	Зона производственно-коммунальных объектов III-IV класса вредности
ПК-2	Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
<b>4. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
<i>Цель выделения:</i>	
Обеспечение правовых условий использования и строительства на участках кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов потребления и иных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.	
СН-1	Зона кладбищ
<b>5. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	
<i>Цель выделения:</i>	
Обеспечение правовых условий размещения и функционирования сооружений и коммуникаций всех видов транспорта, объектов связи и энергетики.	
ИТ-1	Зона региональной автомобильной дороги с придорожной полосой
ИТ-2	Зона железнодорожного транспорта
<b>6. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
<i>Цели выделения:</i>	
1. Обеспечение правовых условий сохранения и обустройства озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, досуга и спорта, а также зеленых насаждений, создающих санитарно-защитный пояс вокруг производственных зон.	
2. Обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта, объектов туризма и отдыха, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.	
3. Обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.	
Р-1	Зона зеленых насаждений общего пользования
Р-2	Зона прочих зеленых насаждений
Р-3	Зона лугов

## 2. Назначение территориальных зон Литовского городского поселения

Кодовое обозначение территориальной зоны	Обозначение зоны на карте	Назначение зоны
ОД-1		Застройка, формирующая общественно-деловой центр, а также коммерческая застройка для всех видов использования, исключая жилую и производственную застройку
Ж-1		Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участкам и ведение личного подсобного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитных зон
Ж-2		Застройка малоэтажными жилыми домами (до 3-х этажей)
ПК-1		Для размещения предприятий III-IV класса вредности, требующих устройства санитарно-защитных зон шириной от 100 до 300 метров
ПК-2		Для размещения предприятий V класса вредности, требующих устройства санитарно-защитных зон шириной 50 метров
СН-1		Для использования существующих и размещения новых мест погребения
ИТ-1		Зона выделена в границах отвода региональной автомобильной дороги
ИТ-2		Зона выделена в границах полосы отвода железной дороги
Р-1		Для организации и обустройства зеленых насаждений общего пользования в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения
Р-2		Для организации и обустройства прочих зеленых насаждений, в том числе санитарно-защитных зон объектов и предприятий
Р-3		Для сохранения природного ландшафта в рекреационных и сельскохозяйственных целях

### Статья 31. Перечень земель, для которых не установлены градостроительные регламенты

#### 1. Градостроительные регламенты не установлены для:

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

## **ЧАСТЬ III. Градостроительные регламенты**

### **Статья 32. Порядок применения градостроительных регламентов**

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом Литовского городского поселения;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);
- 3) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края или администрацией Литовского городского поселения в соответствии с федеральными законами.

6. При использовании и застройки земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

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

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

9. Реконструкция указанных в части 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градострои-

тельным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### **Статья 33. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 37-44 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями настоящих Правил.

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

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

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Литовского городского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 14 настоящих Правил.

7. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градо-

строительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

8. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанные с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

## **Статья 34. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

3. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

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

## **Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

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

4. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные, от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

7. В настоящих Правилах застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств;
- санитарные разрывы или санитарные полосы отчуждения – для линий железнодорожного транспорта;
- водоохранные зоны – для водных объектов;
- зоны санитарной охраны – для источников питьевого водоснабжения;
- зоны, затапливаемые паводком 1% обеспеченности;
- прибрежных защитных полос – для водных объектов.

## **Статья 36. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

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

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

## **Статья 37. Общественно-деловые зоны**

### **1. ОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- банки, отделения банков;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- гостиницы, гостиничные комплексы;
- Дворец бракосочетаний;
- дома быта;
- здания высших учебных заведений и заведений среднего полного и профессионального образования;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- издательства и редакционные офисы;
- кинотеатры;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- консульские представительства;
- консультативные поликлиники;
- магазины, торговые комплексы, торговые центры;
- многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- музеи, выставочные залы, художественные галереи, салоны;

- некоммерческие коммунальные предприятия;
- отделения связи; почтовые отделения, переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- поликлиники;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- ночные клубы, дискотеки;
- театры, концертные залы;
- телевизионные и радиостудии;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;
- туристические агентства;
- многофункциональные развлекательные комплексы;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- фотосалоны;
- центры по предоставлению полиграфических услуг.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автостоянки подземные, надземные многоуровневые на отдельных земельных участках;
- жилищно-эксплуатационные организации;
- общежития;
- объекты, связанные с отправлением культа.

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории – 70% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.
4. Ограничения застройки по высоте (кроме жилой застройки) могут определяются Администрацией Литовского городского поселения с учетом сохранения композиционно-видовой планировки Литовского городского поселения и сложившегося силуэта застройки.
5. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

## **Статья 38. Жилые зоны**

### **1. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;

- отделения, участковые пункты милиции;
- отдельно стоящие односемейные дома с участками;
- поликлиники, частные медицинские кабинеты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном и без);
- спортплощадки, теннисные корты;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- аптеки;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки.

**Условно разрешенные виды использования:**

- гостиницы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- объекты, связанные с отправлением культа.

**Параметры застройки:**

1. Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 400 м<sup>2</sup>.
2. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.
4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м.
5. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
  - от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м;
  - хозяйственных и прочих строений – 1 м;
  - открытой стоянки – 1 м;
  - отдельно стоящего гаража – 1 м.
  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» (утв. Минздравом СССР 5 августа 1988 г. N 4690-88).
6. Ограждение земельных участков между домовладениями выполняется решетчатым высотой не более 2-х метров. Допускается устройство сплошного забора высотой до 2-х метров со стороны улицы.

**Примечания:**

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;
- исключение: шпили, башни, флагштоки – не более 12 метров.

4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

## **2. Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 3-х этажей)**

### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- дома квартирного типа до 3 этажей с участками;
- многоквартирные дома не выше 3 этажей;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;
- аптеки;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 200 кв.м;
- общежития;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- банки, отделения банков;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
- объекты пожарной охраны;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- хозяйственные постройки.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- гостиницы;
- многоквартирные жилые дома свыше 5 этажей;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- объекты, связанные с отправлением культа;

- подземные и полуподземные автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей;
- предприятия общественного питания.

#### **Параметры застройки:**

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома – 400 м<sup>2</sup>.
2. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 1000 м<sup>2</sup>.
3. Коэффициент застройки – не более 75% от площади земельного участка.
4. Коэффициент озеленения – не менее 10% от площади земельного участка.
5. Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями:
  - между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.
  - от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» (утв. Минздравом СССР 5 августа 1988 г. N 4690-88).

#### **Примечания:**

1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
2. Высота зданий:
  - для всех основных строений количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16 м.
  - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.
  - шпили, башни, флагштоки – не более 12 метров.
3. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.
4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

## **Статья 39. Производственные зоны**

### **1. ПК-1. Зона производственно-коммунальных объектов III-IV класса вредности**

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- автозаправочные станции;
- аптеки;
- автобусно-троллейбусные парки.
- автобусные парки;
- автотранспортные предприятия;
- ветеринарные клиники и станции;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
- объекты железнодорожного транспорта;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории,
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV–V классов вредности;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия/

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- аптеки;
- бани;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- магазины;
- общежития;
- отделения банков;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- поликлиники;
- почтовые отделения;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории – 65-75% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 10-15% от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10-15% от площади земельного участка.
4. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.
5. Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.
6. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011.

## 2. ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности

### Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- аптеки;
- ветеринарные клиники и станции;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- гостиницы;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения.

### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- бани, сауны;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

### Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- общежития;
- отделения банков;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные районные комиссариаты;
- почтовые отделения.

### Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 15% от площади земельного участка.
4. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

## **Статья 40. Зоны специального назначения**

### **1. СН-1. Зона кладбищ**

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны.

#### **Вспомогательные виды использования:**

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты милиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- аптеки;
- магазины общей площадью до 150 м<sup>2</sup>.

## **Статья 41. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

### **1. ИТ-1. Зона региональной автомобильной дороги с придорожной полосой**

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- мотели для легкового и грузового автотранспорта;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- предприятия общественного питания;
- магазины.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:** сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

**Условно разрешенные виды использования:** разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта, а также земельных участков для размещения различных защитных инженерных сооружений и зеленых полос.

### **2. ИТ-2. Зона железнодорожного транспорта**

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- железнодорожный вокзал;
- объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой железнодорожного транспорта;
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;
- специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дороги в чрезвычайных ситуациях;
- станции и узлы;
- терминалы;

- устройства и сооружения путевого, пассажирского грузового, локомотивного и вагонного хозяйства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- аптеки;
- гостевые автостоянки;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- медпункты;
- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;
- объекты пожарной охраны;
- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта;
- службы оформления заказов и билетов;
- участковые пункты милиции и охраны порядка.

**Условно разрешенные виды использования:**

- предприятия общественного питания;
- защитные инженерные сооружения.

## **Статья 42. Зоны рекреационного назначения**

### **1. Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- зеленые насаждения;
- малые архитектурные формы;
- площадки для выгула собак.

**Условно разрешенные виды использования:**

- административные здания;
- хозяйственные корпуса;
- объекты инженерного обеспечения;
- площадки для мусоросборников.

### **2. Р-2. Зона прочих зеленых насаждений**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- лесные массивы;
- зеленые насаждения;
- санитарно-защитные лесополосы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- административные здания;
- хозяйственные корпуса;
- объекты инженерного обеспечения;
- площадки для мусоросборников.

### **3. Р-3. Зона лугов**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- луговые массивы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- зеленые насаждения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- предприятия общественного питания;
- участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерного обеспечения.

## **Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

### **1. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия**

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте статей 14, 15 настоящих Правил, определяется:

- градостроительными регламентами, определенными статьей 31 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статей 14, 15 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- ограничениями, установленными в соответствии с проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте статей 14, 15 настоящих Правил.

До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры населенных пунктов, ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статей 14, 15 настоящих Правил, определяются:

- нормативными правовыми актами администрации муниципального района, которые применяются в части не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанного постановления и которым определены следующие положения:
  - сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант – утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов, в архитектурно-пространственной организации территории и в речной панораме;
  - принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;
  - согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия;
  - ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;
  - разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки исторических территорий.

## **2. Ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статей 14, 15 настоящих Правил, определяется:

- градостроительными регламентами, определенными статьей 30 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте главы 7 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статей 14, 15 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется главой 7 настоящих Правил.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
- Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:
- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

- реконструкция и новое строительство объектов для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;

- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования:**

- сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели для работающих на производстве;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электрические подстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промышленные площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

*Водоохраные зоны выделяются в целях:*

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.
- для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы краевого значения, устанавливаются:
- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:**

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных - материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с краевой инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- складирование грузов в пределах водоохраных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),
- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.