

Заказчик - администрация  
муниципального образования  
"Багратионовское городское поселение"

**Документация по градостроительному зонированию  
муниципального образования "Багратионовское городское поселение"  
Калининградской обл.**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
в муниципальном образовании "Багратионовское городское поселение"  
(внесение изменений)**

(редакция от 08 июля 2016 г.)

Правила землепользования и застройки в Багратионовском городском поселении (внесение изменений) (далее также – правила землепользования и застройки, настоящие правила) – документ градостроительного зонирования, в котором содержатся: порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила; карта градостроительного зонирования; градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки (внесение изменений) подготовлены в соответствии с федеральными законами: 190-ФЗ Градостроительный кодекс Российской Федерации, 136-ФЗ Земельный кодекс Российской Федерации, 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", законом Калининградской области "О градостроительной деятельности на территории Калининградской области", иными нормативными правовыми актами.

Правила землепользования и застройки (внесение изменений) подготовлены с учетом "Методических рекомендаций по порядку разработки, согласованию, экспертизе и утверждению градостроительной документации муниципальных образований".

Правила землепользования и застройки применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территорий муниципальных образований; обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки (внесение изменений) подготовлены в пределах границ Багратионовского городского поселения. В соответствии с требованиями законодательства, настоящие правила подготовлены с учётом положений о территориальном планировании поселения, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ	6
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
Статья 1. Термины и определения, используемые в настоящих правилах	6
Статья 2. Цели градостроительного зонирования	13
Статья 3. Назначение настоящих правил	14
Статья 4. Правовой статус и сфера действия настоящих правил	15
Статья 5. Участники отношений, возникающих при осуществлении землепользования и застройки	15
Статья 6. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения	16
Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	17
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	19
Статья 8. Полномочия представительного органа местного самоуправления (представительного органа местного самоуправления Багратионовского муниципального района, представительного органа местного самоуправления Багратионовского городского поселения), полномочия администрации городского поселения, полномочия органа администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, полномочия комиссии по подготовке правил землепользования и застройки*	19
Статья 9. Основы землепользования в городском поселении	23
Статья 10. Общие требования к формированию земельных участков	24
Статья 11. Общие положения о документации по планировке территории	25
Статья 12. Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке	26
Статья 13. Формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции	30
Статья 14. Формирование земельных участков из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства	31
Статья 15. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий и сооружений, на застроенных территориях, не разделённых на земельные участки	35
Статья 16. Выделение земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим (юридическим) лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, для обслуживания населения	38
Статья 17. Общий порядок предоставления земельных участков	38
Статья 18. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации городского поселения	41
Статья 19. Порядок предоставления земельного участка для строительства объекта капитального строительства по инициативе заявителя без предварительного согласования места размещения объекта (кроме индивидуального жилищного строительства)	42
Статья 20. Порядок предоставления земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности	43

ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.....	46
ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	46
Статья 21. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	46
Статья 22. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	47
Статья 23. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	47
ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....	50
Статья 24. Виды и состав документации по планировке территории .....	50
Статья 25. Порядок подготовки документации по планировке территории .....	50
ГЛАВА 5. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ .....	52
Статья 26. Право на строительные изменения недвижимости .....	52
Статья 27. Подготовка проектной документации. Выдача разрешения на строительство ..	52
Статья 28. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию.....	57
ГЛАВА 6. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	62
Статья 29. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	62
ГЛАВА 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....	64
Статья 30. Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки	64
Статья 31. Действие правил землепользования и застройки по отношению к документам территориального планирования .....	64
Статья 32. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки .....	65
ГЛАВА 8. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ .....	68
Статья 33. Общие положения о праве ограниченного пользования чужим земельным участком (о сервитуте).....	68
Статья 34. Общие положения об изъятии (выкупе) земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд .....	69
Статья 35. Градостроительная ценность территории поселения. Платежи за землю на территории поселения.....	70
Статья 35.1. Регулирование вопросов землепользования и застройки в части определения мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения к объектам капитального строительства, к земельному участку.....	72
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....	75
ГЛАВА 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ .....	75
Статья 36. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования "Багратионовское городское поселение" .....	75
Статья 37. Карта зон с особыми условиями использования территорий.....	75
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....	76
ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.....	76
Статья 38. Территориальные зоны.....	76
Статья 39. Градостроительные регламенты.....	78
Статья 39.1 Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж) .....	81
Статья 39.2 Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны (ОД).....	90
Статья 39.3 Градостроительный регламент. Производственные зоны, зоны инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктур (ПК) .....	101

Статья 39.4 Градостроительный регламент. Особо охраняемые территории (ООТ) .....	112
Статья 39.5 Градостроительный регламент. Зоны рекреационного назначения (Р).....	112
Статья 39.6 Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ).....	117
Статья 39.7 Градостроительный регламент. Зоны специального назначения (СН) .....	122
ГЛАВА 11. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....	127
Статья 40. Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	127
ЧАСТЬ IV ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	133
ГЛАВА 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	133
Статья 41. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям .....	133
Статья 42. Ответственность за нарушение правил землепользования и застройки .....	133
Статья 43. Вступление в силу настоящих правил .....	134

## **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 1. Термины и определения, используемые в настоящих правилах**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Охранный зона** - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

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

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

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

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

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

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



**Муниципальное образование** - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ, городской округ с внутригородским делением, внутригородской район либо внутригородская территория города федерального значения.

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

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

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

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

**Отклонение от предельных параметров** разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – санкционированное в порядке, установленном настоящими правилами отступление от градостроительного регламента, для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятные для застройки.

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

**Планировочная структура населённого пункта** - деление территории населённого пункта на элементы (планировочные районы, микрорайоны, кварталы – элементы планировочной структуры), объединяемые системой центров обслуживания и сетью транспортных магистралей и устройств.

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

**Проект планировки территории** - проектная документация, подготавливаемая для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов 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.

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

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий

застройщику (техническому заказчику) право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации. Также **разрешение на строительство** - основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое застройщику (техническому заказчику) органами местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений, в целях контроля выполнения градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей среде.

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

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

**Реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов; Реконструкция

линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

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

**Территориальное планирование** – определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в настоящих правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

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

функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

**Технический регламент** – документ, который принят в соответствии с законодательством о техническом регулировании и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

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

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

Прочие термины и определения, использованные при составлении настоящих правил, употребляются в значениях, определённых действующим земельным, градостроительным и водным законодательством, законодательством Российской Федерации об основах местного самоуправления.

## **Статья 2. Цели градостроительного зонирования**

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

- создание условий для устойчивого развития территорий муниципального образования "Багратионовское городское поселение", сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории муниципального образования "Багратионовское городское поселение";
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

### **Статья 3. Назначение настоящих правил**

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

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

#### **Статья 4. Правовой статус и сфера действия настоящих правил**

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

Настоящие правила регламентируют следующую деятельность:

- по проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов;
- по изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, по проведению публичных слушаний;
- по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- по подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- по подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- по внесению изменений в настоящие правила.

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

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

- а) физических и юридических лиц, в том числе - лиц, осуществляющих землепользование и застройку от имени государственных и муниципальных органов, которые:
  - участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органами местного самоуправления Багратионовского городского поселения

(Багратионовского муниципального района) по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию Багратионовского городского поселения (Багратионовского муниципального района) с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- владея объектами недвижимости (в том числе - земельными участками), осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные строительные изменения недвижимости;

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

- осуществляют иные действия по землепользованию и застройке (размещение объектов временного назначения на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности и предоставляемых в краткосрочную аренду; переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе - приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.; иные действия);

б) органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку в Багратионовском городском поселении в части обеспечения применения правил землепользования и застройки, в том числе - комиссии по подготовке правил землепользования и застройки.

## **Статья 6. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения**

Регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования "Багратионовское городское поселение" осуществляется:

а) представительным органом местного самоуправления МО "Багратионовское городское поселение";

б) исполнительно-распорядительным органом Багратионовского муниципального района – администрацией муниципального образования "Багратионовский муниципальный район";



б) исполнительно–распорядительным органом Багратионовского городского поселения – администрацией (главой администрации) муниципального образования "Багратионовское городское поселение" (или: органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации; иными уполномоченными структурными подразделениями администрации Багратионовского городского поселения).

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

а) администрация муниципального образования "Багратионовское городское поселение" (орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, администрации, иные уполномоченные структурные подразделения администрации Багратионовского городского поселения);

б) иные уполномоченные органы.

В целях обеспечения подготовки и реализации правил землепользования и застройки, формируется комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.

Персональный состав и порядок деятельности комиссии утверждаются главой администрации городского поселения. В состав комиссии могут включаться депутаты Совета депутатов муниципального образования - по предложению Совета депутатов.

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

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

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

Администрация Багратионовского городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими правилами всем желающим путем:

- публикации настоящих правил и открытой продажи их копий;

- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих правил;
- размещения настоящих правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими правилами в полном комплекте, с входящими в их состав графическими материалами, в органе администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченном в области архитектуры, иных органах уполномоченным регулировать и контролировать застройку в части соблюдения настоящих правил;
- предоставление органом администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства услуг по изготовлению необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) по расценкам, установленным администрацией городского поселения.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, предусмотренном статьёй 29 настоящих правил.

## **ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 8. Полномочия представительного органа местного самоуправления (представительного органа местного самоуправления Багратионовского муниципального района, представительного органа местного самоуправления Багратионовского городского поселения), полномочия администрации городского поселения, полномочия органа администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, полномочия комиссии по подготовке правил землепользования и застройки\***

Орган местного самоуправления муниципального образования "Багратионовский муниципальный район" ("Багратионовское городское поселение" *(о полномочиях - см. Примечание к ст.8 настоящих правил)*):

- осуществляет распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности или земельными участками, право распоряжения которыми предоставляется действующим законодательством;

Представительный орган местного самоуправления муниципального образования "Багратионовское городское поселение" (далее - "городского поселения"):

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

Глава поселения (председатель Совета депутатов) принимает решения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Администрация (глава администрации) муниципального образования "Багратионовское городское поселение" (глава администрации городского поселения):

- утверждает документацию по планировке территории;
- принимает решения о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка;

---

\* Прим.: в части полномочий органов местного самоуправления по земельному законодательству см. Примечания к ст.8 настоящих правил землепользования и застройки

- принимает решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- принимает решения о подготовке проектов изменений в правила землепользования и застройки.

Администрация муниципального образования "Багратионовское городское поселение" (орган администрации муниципального образования, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, иные уполномоченные структурные подразделения администрации муниципального образования):

- обеспечивает подготовку документации по планировке территории;
- формирует земельные участки как объекты недвижимости;
- выдаёт разрешения на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдаёт разрешения на ввод объектов в эксплуатацию объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц.

В обязанности органа администрации, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, в части соблюдения настоящих правил, входит:

- подготовка для главы администрации городского поселения (регулярно, не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении правил, включающих анализ реализации и предложения по совершенствованию правил путем внесения в них изменений;
- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков;
- участие в согласовании документации по планировке территории на соответствие настоящим правилам, нормам и техническим регламентам;
- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьями 24, 25 настоящих правил;
- предоставление комиссии по подготовке правил землепользования и застройки заключений по вопросам ее деятельности;
- предоставление по запросу комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- ведение карты градостроительного зонирования территории муниципального образования "Багратионовское городское поселение" и карты зон с особыми условиями

использования территорий, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в правилах землепользования и застройки;
- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки:

- обеспечивает подготовку проекта правил землепользования и застройки, проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки;
- обеспечивает реализацию правил землепользования и застройки;
- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьей 28 настоящих правил;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в правила по процедурам статьи 39 настоящих правил, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих правил;
- подготавливает рекомендации главе городского поселения по результатам публичных слушаний по проекту (по проекту внесения изменений) правил землепользования и застройки; подготавливает рекомендации главе администрации городского поселения, в том числе: рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, рекомендации на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции), рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления Багратионовского городского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки.

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

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

Примечания к ст. 8:

а) Органы местного самоуправления муниципального образования "Багратионовское городское поселение" (Багратионовского муниципального района) вправе распоряжаться земельными участками, находящимися в собственности поселения (муниципального района).

"1. В муниципальной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

- которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;

- которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

1.1. Если иное не предусмотрено другими федеральными законами, земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью городского округа, городского или сельского поселения либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка.

2. Утратил силу с 1 июля 2006 года. - Федеральный закон от 17.04.2006 N 53-ФЗ.

3. В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, в том числе за пределами границ муниципальных образований".

*(ст. 19 "Муниципальная собственность на землю", федерального закона 136-ФЗ "Земельный кодекс Российской Федерации")*

б) Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:

"...- органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил

землепользования и застройки поселения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

- органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, входящего в состав этого муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, а также в отношении земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района;

... - федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог федерального значения;

- федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в случае, предусмотренном пунктом 12 статьи 3.4 настоящего Федерального закона;

- органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения.

3. Полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки поселения"

*(ст.3.3 федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации")*

## **Статья 9. Основы землепользования в городском поселении**

Органы местного самоуправления Багратионовского муниципального района и Багратионовского городского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации и в пределах их полномочий *(см. Примечания к ст.8 настоящих правил)* распоряжаются землями, расположенными в границах Багратионовского городского поселения, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством,

зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Калининградской области.

## **Статья 10. Общие требования к формированию земельных участков**

Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими правилами.

Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования или безвозмездного срочного пользования земельные участки из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

Предоставляемые земельные участки должны быть сформированы как объект недвижимости.

Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков включают две стадии:

а) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими правилами (статьи 11, 26 и 27), иными муниципальными правовыми актами;

б) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.



Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Форма градостроительного плана земельного участка по состоянию на момент внесения изменений в настоящие правила утверждена приказом Минрегиона Российской Федерации от 25 мая 2011 г. №20838.

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке в составе проектов межевания или в качестве самостоятельного документа.

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 29 настоящих правил.

Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка кадастровых планов земельных участков, и последующая Государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

Правила оформления кадастрового плана земельного участка определяются Федеральной службой земельного кадастра России.

Порядок проведения Государственной регистрации недвижимости определяется законодательством Российской Федерации.

## **Статья 11. Общие положения о документации по планировке территории**

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

- проект планировки;

- проект межевания;
- градостроительные планы земельных участков.

Виды, состав и порядок подготовки документации по планировке территории указаны в статьях 24, 25 настоящих правил.

## **Статья 12. Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке**

Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

- по инициативе администрации муниципального образования, распоряжающегося землями, из которых предполагается формирование земельных участков (Багратионовского муниципального района, Багратионовского городского поселения (*см. Примечания к ст.8 настоящих правил*)), в рамках осуществляемых на основе утвержденного главой администрации городского поселения плана работ по планировке и межеванию на земельные участки территорий населённых пунктов;
- по инициативе заявителей в соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации.

Выполняемые по инициативе администрации муниципального образования работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств бюджета муниципального образования, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Право на заключение муниципального контракта на подготовку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения

муниципального заказа, проводимого администрацией Багратионовского городского поселения в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Багратионовского городского поселения. Договор на подготовку документации по планировке территории заключается с победителем конкурса.

Победителю конкурса предоставляются исходные данные в следующем составе:

а) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном органом администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

б) отраженная на топографической подоснове информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории;

в) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектах инженерно-технического обеспечения;

г) иная информация, необходимая для проведения работ по планировке территории.

Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков обращаются в орган администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства с соответствующим заявлением.

В заявлении указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;
- инвестиционно-строительные намерения заявителя;
- ходатайство о предоставлении органом администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, исходной информации, необходимой для подготовки документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе.

Орган администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 15 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

а) решение о подготовке документации по планировке территории;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка (исходных данных), и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

в) указание о том, что риск последствий недостижения результата - получения свободного от прав третьих лиц, сформированного земельного участка несет заявитель.

Заявитель может обеспечить подготовку исходных данных путем:

- самостоятельных действий, если Законом не определено иное,
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет орган, администрации Багратионовского городского поселения уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, стоимость и сроки проводимых работ определяются правовым актом Багратионовского городского поселения.

Заявитель, подготовивший исходную информацию, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о подготовке документации о планировке территории.

Подготовленная документация подлежит проверке администрацией Багратионовского городского поселения в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, и, в соответствии с ним, настоящими правилами, иными нормативными и нормативными правовыми актами Багратионовского городского поселения и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном статьёй 29 настоящих правил.

Администрация (глава администрации) Багратионовского городского поселения не позднее чем через семь дней со дня получения подготовленной документации по планировке

территории, протокола публичных слушаний по рассмотрению указанной документации и заключения о результатах публичных слушаний принимает правовой акт об утверждении или об отказе в утверждении документации по планировке территории.

В случае принятия решения об утверждении документации в указанный документ также включается:

- решение администрации (главы администрации) муниципального образования, распоряжающегося землями, из которых предполагается формирование земельных участков (далее - "муниципального образования"), о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка или, в случае формирования земельного участка по инициативе заявителя, предложение заявителю обеспечить проведение землеустроительных работ, государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение срока, согласованного с заявителем;

- решение администрации (главы администрации) муниципального образования о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов с определением: формы торгов - аукциона, конкурса; органа, уполномоченного на проведение торгов (в случае, когда такой орган не определен ранее, или когда применительно к соответствующему случаю назначается иной уполномоченный орган); сроки подготовки уполномоченным органом документов для проведения торгов.

Уполномоченный орган администрации муниципального образования в соответствии с законодательством, настоящими правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

Заявитель, инициировавший формирование земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

### **Статья 13. Формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции**

В соответствии с законодательством, правом осуществлять реконструкцию обладают собственники объектов недвижимости - зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

Собственники объектов недвижимости могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном, в соответствии с законодательством, статьями 26, 28 настоящих правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном, в соответствии с законодательством, статьями 26, 28 настоящих правил;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

а) получения указанными лицами от органа администрации муниципального образования, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования Багратионовского городского поселения;

б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации Багратионовского городского поселения;

в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

Органы местного самоуправления Багратионовского городского поселения могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий.

#### **Статья 14. Формирование земельных участков из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства**

Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя:

- подготовку документации по планировке территории;

- формирование земельных участков;

- выполнение работ по подготовке территории посредством строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях;

Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется:

- по инициативе администрации муниципального образования, распоряжающегося землями, из которых предполагается формирование земельных участков (Багратионовского муниципального района, Багратионовского городского поселения (*см. Примечания к ст.8 настоящих правил*));

- по инициативе заявителей.

Орган администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, руководствуясь генеральным планом Багратионовского городского поселения, настоящими правилами может:

- а) самостоятельно или совместно с органами местного самоуправления Багратионовского муниципального района подготавливать материалы и данные, необходимые для градостроительной подготовки и формирования земельного участка в целях проведения, в соответствии с Земельным законодательством Российской Федерации, аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:

- схему планировки территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона), с границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- иные материалы и данные, предусмотренные Земельным законодательством Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- б) обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.



Заявители - физические или юридические лица, - заинтересованные в предоставлении земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства, подают соответствующее заявление в орган администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

В заявлении указывается:

- расположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану Багратионовского городского поселения, настоящим правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

Орган администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Указанное соглашение:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации Багратионовского городского поселения, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, материалы и данные, а также обязательства органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);
- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка - в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия орган администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства направляет заключение главе администрации Багратионовского городского поселения.

Глава администрации Багратионовского городского поселения (в случаях, предусмотренных ст. 8 настоящих правил - глава администрации Багратионовского муниципального района) в течение 10 дней со дня поступления от органа администрации, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, указанного заключения, если иной срок не установлен муниципальным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации намеченной для освоения территории земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;
- о назначении уполномоченного органа администрации муниципального образования по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса проводится в порядке, определенном земельным законодательством Российской Федерации.

Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса.

### **Статья 15. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий и сооружений, на застроенных территориях, не разделённых на земельные участки**

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

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

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

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

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

в) администрации Багратионовского городского поселения, которая в соответствии с планом, утвержденным главой администрации Багратионовского городского поселения, обеспечивает:

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

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и статьёй 17 настоящих правил;

Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Подготовка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 27 настоящих правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Багратионовского городского поселения;
- решения администрации (главы администрации) Багратионовского городского поселения, принятого на основании обращения органа администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки.

Орган администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обеспечивает реализацию инициатив администрации Багратионовского городского поселения в части межевания застроенных территорий путем:

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

**Статья 16. Выделение земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим (юридическим) лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, для обслуживания населения**

Правом градостроительной подготовки и выделения земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает орган администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

В соответствии с градостроительным законодательством, границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются администрацией (главой администрации) Багратионовского городского поселения.

Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим или юридическим лицам в краткосрочную, до 5 лет, аренду без возможности возведения объектов капитального строительства в порядке, установленном муниципальным правовым актом Багратионовского городского поселения.

**Статья 17. Общий порядок предоставления земельных участков**

Общие требования к предоставлению земельных участков:

а) предоставление земельных участков производится на основании земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации и Калининградской области, муниципальной правовой базы (*см. Примечания к ст. 8 настоящих правил*), а также с учётом положений о территориальном планировании Калининградской области, Багратионовского муниципального района и Багратионовского городского поселения, материалов карты градостроительного зонирования Багратионовского городского поселения;

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

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

Без проведения торгов осуществляется продажа:

- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено вторым и четвертым подпунктами;
- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;
- земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;
- земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;
- земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации;
- земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации;
- земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";
- земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;
- земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления



крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

### **Статья 18. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации городского поселения**

При размещении объекта капитального строительства местного значения, а также в случае необходимости строительства в целях обеспечения муниципальных нужд, либо по решению органов местного самоуправления, земельные участки для строительства предоставляются заинтересованным лицам по инициативе администрации Багратионовского городского поселения.

В случаях предоставления земельных участков для строительства по инициативе администрации Багратионовского городского поселения, администрация готовит Перечни зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, либо Перечни земельных участков, предоставляемых для строительства (в том числе - в целях обеспечения муниципальных нужд).

Данные Перечни утверждаются главой администрации Багратионовского городского поселения и направляются в уполномоченный в области управления и распоряжения муниципальным имуществом орган администрации муниципального образования (см. ст. 8, Примечания к ст. 8 настоящих правил) для формирования земельных участков как объектов недвижимости.

Уполномоченный в области управления и распоряжения муниципальным имуществом орган администрации муниципального образования в течение 2-х недель:

- рассматривает представленные Перечни и готовит проекты постановлений администрации (главы администрации) муниципального образования о формировании

земельных участков в соответствии с Перечнями и о проведении торгов по продаже таких земельных участков или продаже права их аренды;

- определяет источник финансирования работ по формированию земельного участка;
- определяет права, на которых предоставляются земельные участки;
- определяет вид торгов по продаже земельных участков для строительства или продаже права аренды таких земельных участков;
- определяет условия проведения торгов.

Администрация муниципального образования или уполномоченное лицо в двухмесячный срок:

- запрашивает организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технические условия и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плату за подключение;
- обеспечивает выполнение инженерных изысканий для подготовки проектной документации;
- обеспечивает Государственный кадастровый учёт земельного участка.

Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган администрации Багратионовского городского поселения в течение 15 дней готовит градостроительные планы земельных участков и предоставляет их на утверждение главе администрации Багратионовского городского поселения, который их утверждает в трёхдневный срок с момента получения.

Администрация муниципального образования организует и проводит торги по продаже земельных участков для строительства или продаже права на заключение договора аренды таких земельных участков.

**Статья 19. Порядок предоставления земельного участка для строительства объекта капитального строительства по инициативе заявителя без предварительного согласования места размещения объекта (кроме индивидуального жилищного строительства)**

Особенности предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов земельным законодательством Российской Федерации не определены.

**Статья 20. Порядок предоставления земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности**

Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рассмотрены в статье 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

В целях получения земельного участка для индивидуального жилищного строительства ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам, заинтересованное лицо подаёт в администрацию Багратионовского городского поселения заявление о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Подача заявления, его регистрация, и рассмотрение заявления производится в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган администрации (*см. ст. 8, Примечания к ст. 8 настоящих правил*) в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления заявления, совершает одно из следующих действий:

- обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее – извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

- принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.

Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий:

- осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка;

- принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости", и направляет указанное решение заявителю.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов в порядке, установленном статьей 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

- об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

- об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по

продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

### **ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.**

#### **ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

##### **Статья 21. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

Изменение вида разрешённого использования земельного участка на вид использования, не являющийся основным или вспомогательным видом разрешённого использования для земельного участка, или является условно разрешённым видом использования для этого участка осуществляется с изменением границ территориальной зоны (подзоны) и, соответственно, - с внесением изменений в правила землепользования и застройки, производимым в соответствии со статьями 30-32 настоящих правил.

## **Статья 22. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

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

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Эти рекомендации или отказ с указанием причин принятого решения комиссия, не позднее следующего дня после подготовки, направляет главе администрации муниципального образования "Багратионовское городское поселение".

На основании рекомендаций или отказа комиссии глава администрации муниципального образования, в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций (отказа), принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации в газете "Новая жизнь", размещению на сайте муниципального образования в сети Интернет.

## **Статья 23. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Право обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, имеют

владельцы (правообладатели) земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту.

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

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

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

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

На основании рекомендаций или отказа комиссии, глава администрации муниципального образования в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций (отказа), принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит



опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации в газете "Новая жизнь", размещению на сайте муниципального образования в сети Интернет.

## **ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 24. Виды и состав документации по планировке территории**

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

- проект планировки;
- проект межевания (в составе проекта планировки либо в виде отдельного проекта);
- градостроительные планы земельных участков (в виде отдельных документов либо в составе проекта межевания).

Состав документации по планировке территории определяется в соответствии со статьями 42-44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

### **Статья 25. Порядок подготовки документации по планировке территории**

Решения о подготовке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой администрации городского поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

а) проекты планировки подготавливаются в случаях, когда необходимо определить, изменить:

- границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов);
- границы зон размещения объектов капитального строительства;
- границы территорий (земельных участков) общего пользования, границы линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов;

б) проекты планировки с проектами межевания в составе проекта планировки подготавливаются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте а) данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;
- в) проекты межевания в виде отдельного документа подготавливаются в границах элементов планировочной структуры, ранее установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда:
  - необходимо определить, изменить границы земельных участков без изменения границ зон размещения объектов капитального строительства;
  - в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков;
- г) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, как правило, по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

## **ГЛАВА 5. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **Статья 26. Право на строительные изменения недвижимости**

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 27 настоящих правил.

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

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

Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 27 настоящих правил.

### **Статья 27. Подготовка проектной документации. Выдача разрешения на строительство**

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства

(отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

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

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

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

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

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

Задание застройщика (технического заказчика) исполнителю должно включать:

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

Задание застройщика (технического заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (технического заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут

противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

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

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

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

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

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

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

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

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

Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на Государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

В границах муниципального образования "Багратионовское городское поселение" разрешение на строительство выдается администрацией Багратионовского городского поселения.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Калининградской области.

В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган администрация Багратионовского городского поселения или, в определенных Градостроительным кодексом случаях, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Калининградской области, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса.

Орган администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- а) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- б) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка

на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

в) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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

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

Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти – Минстроем России (приказ от 19 февраля 2015 г. № 117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию").

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

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на десять лет.

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



разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

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

### **Статья 28. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию**

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

При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта

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

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

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

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

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

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

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

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

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

После подписания обеими сторонами акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти – Минстроем России (приказ от 19 февраля 2015 г. № 117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию").

В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- а) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- б) градостроительный план земельного участка;
- в) разрешение на строительство;
- г) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- д) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- е) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;
- ж) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- з) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-

технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

и) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса.

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

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

## **ГЛАВА 6. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 29. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Калининградской области о градостроительной деятельности, настоящими правилами, муниципальными правовыми актами Багратионовского городского поселения.

Публичные слушания проводятся в целях:

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

Публичные слушания проводятся комиссией по подготовке правил землепользования и застройки в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- предоставление разрешения на виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих зонах (статья 22 настоящих правил);
- предоставление разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (статья 23 настоящих правил);
- внесение изменений в настоящие правила (статья 32 настоящих правил);
- утверждение проектов планировки территории и проектов межевания территории.

Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по подготовке правил землепользования и застройки органом администрации Багратионовского городского

поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, уполномоченными органами муниципальных образований, иными структурными подразделениями.

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

Оповещение дается в следующих формах:

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

Оповещение должно содержать следующую информацию:

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

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

Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

Принятые комиссией заключения и рекомендации подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации в газете "Новая жизнь", размещению на сайте муниципального образования в сети Интернет.

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

## **ГЛАВА 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 30. Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки**

Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального образования "Багратионовское городское поселение" вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

а) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

б) поступление предложений об изменении (уточнении) границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов (обоснованием таких предложений является проекта планировки территории с проектом межевания в его составе, подготовленный для соответствующей территории).

### **Статья 31. Действие правил землепользования и застройки по отношению к документам территориального планирования**

Правила землепользования и застройки Багратионовского городского поселения (настоящие правила) подготовлены с учётом положений о территориальном планировании – генерального плана Багратионовского городского поселения (генерального плана поселения).

Несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану городского поселения, в том числе – возникшее в результате внесения изменений при корректировке генерального плана, утверждения проектов планировки территорий является одним из оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

В части утверждённых проектов планировки территорий комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки принимает решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об использовании схемы зонирования проекта планировки территории в качестве приложения к правилам землепользования и застройки для соответствующей территории. Решение комиссии направляется главе администрации



городского поселения, который издает соответствующее постановление, где указывается период, по истечении которого вносятся изменения в правила по данному и последующим проектам планировки территории, утверждённым за назначенный период.

### **Статья 32. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки**

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в том же порядке, в котором осуществляется подготовка и утверждения правил землепользования и застройки, в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях городского поселения;
- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

Глава администрации поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении

изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в правила землепользования и застройки, глава администрации поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в орган администрации городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

Администрация городского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней от даты принятия решения о подготовке проекта изменений в правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации в газете "Новая жизнь", размещению на сайте муниципального образования в сети Интернет.

Подготовку проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки обеспечивает комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Орган администрации поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в правила землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Багратионовского городского поселения, схеме территориального планирования Калининградской области.

После указанной проверки либо после устранения комиссией замечаний указанной проверки, в случае наличия замечаний, орган администрации поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, направляет проект о внесении изменения в правила землепользования и застройки главе администрации поселения.

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

Публичные слушания по проекту изменений в правила землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определённом градостроительным законодательством Российской Федерации и настоящими правилами.

Утверждение изменений в правила землепользования и застройки производится в порядке, определённом градостроительным законодательством Российской Федерации и настоящими правилами.

## **ГЛАВА 8. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 33. Общие положения о праве ограниченного пользования чужим земельным участком (о сервитуте)**

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Калининградской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется в соответствии с действующим гражданским и земельным законодательством Российской Федерации. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится в соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации.

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

Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия. Постоянный (бессрочный) публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен.

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

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

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа

государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

#### **Статья 34. Общие положения об изъятии (выкупе) земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд**

Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством, гл. VII.1 "Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд" Земельного кодекса Российской Федерации.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений:

- уполномоченных федеральных органов исполнительной власти - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд Российской Федерации (федеральных нужд), в том числе для размещения объектов федерального значения. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают также решения об изъятии земельных участков в связи с осуществлением недропользования (за исключением земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения);

- уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения. Исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают также решения об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения;

- органов местного самоуправления – в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами

планировки территории. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных предыдущим абзацем настоящей статьи, должно быть обосновано:

- решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);
- международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);
- лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);
- решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

### **Статья 35. Градостроительная ценность территории поселения. Платежи за землю на территории поселения**

Для оценки и контроля состояния градостроительной ценности территории Багратионовского городского поселения, главой администрации Багратионовского городского

поселения создаётся соответствующий уполномоченный орган (либо назначается уполномоченное лицо) администрации Багратионовского городского поселения.

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

- составление (в том числе - с привлечением сторонних разработчиков) Схемы ценностного зонирования территории Багратионовского городского поселения;
- ведение мониторинг состояния ценностного зонирования территории Багратионовского городского поселения;
- предоставление главе администрации Багратионовского городского поселения (органу администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченному в области архитектуры и градостроительства, комиссии по подготовке правил землепользования и застройки, иным уполномоченным органам Багратионовского городского поселения) информацию по ценностным характеристикам участков территории поселения для принятия решений по применению (подготовке внесения изменений) настоящих правил.

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

- местоположение участка в структуре поселения (населённого пункта поселения), его отношение к элементам инженерной и транспортной инфраструктуры;
- наличие или отсутствие (при наличии - состояние) материальных объектов на территории участка;
- санитарно-экологическое состояние территории;
- наличие и характер планировочных ограничений;
- природные условия, удорожающие градостроительную деятельность;
- эстетическое восприятие участка и прилегающей территории.

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

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

**Статья 35.1. Регулирование вопросов землепользования и застройки в части определения мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения к объектам капитального строительства, к земельному участку**

**Определение мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, к объектам жилищного строительства при осуществлении строительства (реконструкции) таких объектов**

Определение и выполнение мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения к объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, к объектам жилищного строительства должно обеспечиваться, в порядке реализации требований части 5 ст. 7 федерального закона от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ "О техническом регулировании", при выполнении положений п.4 ст.8, п.4 ст.17; ч.5 ст.15; ч.1, 3, 7, 8 и ч. 14 ст.30 федерального закона от 30.12.2009 г. № 84-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Требования к проектированию зданий и сооружений для обеспечения доступа маломобильных групп населения определены следующей нормативной документацией:

- обязательный к применению в соответствии с п. 41 постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521 свод правил СП 59.13330.2012 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения": общие требования – раздел 5 "Требования к помещениям и их элементам"; специальные требования – разделы 6 "Специальные требования к местам проживания инвалидов", 7 "Специальные требования к местам обслуживания маломобильных групп населения в общественных зданиях" и его подразделы 7.2 "Здания и помещения учебно-воспитательного назначения", 7.3 "Здания и



помещения здравоохранения и социального обслуживания населения", 7.4 "Здания и помещения сервисного обслуживания населения (предприятия торговли, предприятия питания, предприятия обслуживания, здания вокзалов), 7.5 "Объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения", 7.6 "Здания и помещения зрелищного, культурно-просветительного назначения и религиозных организаций", 7.7 "Здания объектов по обслуживанию общества и государства" и раздел 8 "Специальные требования к местам приложения труда".

- руководящий документ системы РДС 35-201-99 "Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры";

- своды правил: СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения" (дата актуализации 21.05.2015 г.); СП 35-102-2001 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам"; СП 35-103-2001 "Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям"; СП 35-104-2001 "Здания и помещения с местами труда для инвалидов"; СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения";

- стандарты: ГОСТ Р 51631-2008 "Лифты пассажирские. Технические требования доступности, включая доступность для инвалидов и других маломобильных групп населения"; ГОСТ Р 5556-2013 "Платформы подъемные для инвалидов и других маломобильных групп населения. Требования безопасности и доступности. Часть 2. Платформы подъемные с наклонным перемещением"; ГОСТ Р 52131-2003 "Средства отображения информации знаковые для инвалидов. Технические требования"; ГОСТ Р 51671-2000 "Средства связи и информации технические общего пользования, доступные для инвалидов. Классификация. Требования доступности и безопасности"; ГОСТ Р 52875-2007 "Указатели тактильные наземные для инвалидов по зрению. Технические требования"; ГОСТ 51261-99 "Устройства опорные стационарные реабилитационные. Типы и технические требования".

Обязательность выполнения при разработке проектной документации, рабочей документации требований указанных выше законов и норм обеспечивается положениями пункта 10 части 12 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (и соответствующего ему раздела 10 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов" постановления Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 "О составе разделов проектной

документации и требованиях к их содержанию"); пункта 4 части 7 ст. 51 и части 8 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Определение мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения к земельному участку**

Определение и выполнение мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения к земельным участкам, объектам и элементам благоустройства территории установлены сводами правил СП 59.13330.2012 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения", раздел 4 "Требования к земельным участкам"; СП 35-102-2001 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам".

Для объектов и элементов, не нормируемых указанными выше сводами правил, на муниципальном уровне для городского, сельского поселения, должны устанавливаться Правилами благоустройства территории поселения (раздел 19 части 1 ст. 14 федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"; приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 декабря 2011 г. № 613 "Об утверждении методических рекомендаций по утверждению норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований").

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **ГЛАВА 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

#### **Статья 36. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования "Багратионовское городское поселение"**

На карте градостроительного зонирования графически отображены установленные границы территориальных зон.

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

Виды территориальных зон муниципального образования "Багратионовское городское поселение" указаны в ст. 36 "Территориальные зоны". Виды территориальных зон обозначены на карте градостроительного зонирования графически (цветом). Графическое (цветовое) обозначение территориальных зон и на карте градостроительного зонирования территории дополнено цифровыми и буквенными обозначениями территориальных зон.

#### **Статья 37. Карта зон с особыми условиями использования территорий**

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

Состав зон с особыми условиями использования территорий в границах Багратионовского городского поселения указан в ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил.

### **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

## **ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**

### **Статья 38. Территориальные зоны**

Границы территориальных зон установлены с учетом:

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

Границы территориальных зон установлены:

- а) по осям, улиц и проездов;
- б) по красным линиям;
- в) по границам кадастровых земельных участков;
- г) по естественным границам природных объектов.

### **Виды территориальных зон Багратионовского городского поселения**

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

Зоны, на которые распространяется действие градостроительных регламентов –

территориальные зоны:

Жилые зоны:

Ж – 1. Зона многоквартирной жилой застройки малой и средней этажности

Ж – 2. Зона индивидуальной жилой застройки и многоквартирной жилой застройки малой этажности с ограничением общего количества квартир в доме

Общественно-деловые зоны:

ОД – 1. Зона размещения объектов делового и коммерческого назначения, социального и коммунально-бытового обслуживания

ОД – 2. Зона начальных и средних учебных заведений

ОД – 3. Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов

ОД – 4. Зона учреждений здравоохранения

ОД – 5. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Производственные зоны, зоны инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктур:

ПК -1. Зона производственно-коммунальных объектов III класса

ПК – 2. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса

ПК – 3. Зона производственно-коммунальных объектов V класса

ПК –4. Зона технических сооружений инженерного обеспечения

Особо охраняемые территории (ООТ):

ООТ – 1. Территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (территории памятников)

Зоны рекреационного назначения:

Р – 1. Зона городского озеленения

Р – 2. Зона объектов отдыха, туризма, санаторного лечения

Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ-1. Зона коллективных садов и огородов

СХ-2. Зона сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями

Зоны специального назначения:

СН-1. Зона спецтерриторий и прочие режимные территории

СН – 2. Зона кладбищ

СН-3. Зона зеленых насаждений специального назначения

В границах земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с генеральным планом МО "Багратионовское городское поселение" выделены:

- территории перспективного размещения объектов промышленного назначения;

Земли сельскохозяйственного назначения в границах территорий перспективного размещения объектов промышленного назначения могут переводиться в иную категорию - земель промышленности, соответственно - по мере возникновения спроса на земли промышленности при соответствующем инвестиционном обеспечении.

В случае перевода отдельных земельных участков на территориях перспективного размещения объектов промышленного назначения в земли указанной категории - категорию "земли промышленности" - на территории в границах таких участков распространяются действия градостроительных регламентов территориальных зон ПК-1, ПК-2, ПК-3 (для зон производственных объектов).

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

### **Статья 39. Градостроительные регламенты**

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

Земельные участки, на которые действия градостроительных регламентов не распространяются:

- 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 выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования, в том числе – территории площадей, улиц, проездов, набережных, скверов, бульваров;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, в том числе – улицами и дорогами в красных линиях;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Землепользование, благоустройство территорий и эксплуатация объектов благоустройства, проектирование и строительство в границах территорий общего пользования Багратионовского городского поселения должно осуществляться в соответствии с Правилами благоустройства территорий Багратионовского городского поселения.

Проектирование и строительство улиц и дорог в границах красных линий должно осуществляться учётом Правил благоустройства территорий Багратионовского городского поселения.

Правила благоустройства территорий поселения разрабатываются и утверждаются на основании раздела 19 части 1 ст. 14 федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 декабря 2011 г. № 613 "Об утверждении методических рекомендаций по утверждению норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований".

Земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

- лесного фонда;
- земли, покрытых поверхностными водами;
- земли запаса;
- земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);
- сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения;

- земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

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

Ряд территориальных зон муниципального образования находится в границах зон с особыми условиями использования территорий, при этом территориальная зона может одновременно находиться в границах более чем одной зоны с особыми условиями использования. В случае нахождения территориальной зоны в границах двух или нескольких зон с особыми условиями использования территорий, ограничения на использование территории такой зоны установлены градостроительными регламентами настоящих правил по приоритетному ограничению использования.

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

При использовании земельного участка, объекта капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий следует учитывать все ограничения для участка территории, на котором расположен этот земельный участок, объект капитального строительства.

Виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые градостроительными регламентами, согласно требованиям действующего земельного законодательства Российской Федерации определены с учётом классификатора видов разрешённого использования земельных участков, утверждённого приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 сентября 2014 г. № 540 (с изменениями, внесёнными приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 709). В качестве основного, вспомогательного или условно разрешённого



вида использования земельного участка в градостроительных регламентах настоящих правил приняты наименования видов разрешённого использования земельных участков в соответствии с указанным приказом Минэкономразвития России, наименования видов разрешённого использования земельных участков дополнены кодами (числовыми обозначениями) видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с этим приказом.

В границах одной территориальной зоны могут быть выделены земельные участки с разными видами использования, разрешёнными в этой территориальной зоне, в то же время, в границах каждый земельный участок может находиться только в одной территориальной зоне.

### **Статья 39.1 Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж)**

Жилые зоны (зоны жилой застройки) предназначены для размещения жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.

К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

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

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

#### **Ж – 1. Зона многоквартирной жилой застройки малой и средней этажности**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного

участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка код 2.1.1
- блокированная жилая застройка код 2.3
- среднеэтажная жилая застройка, 5 надземных этажей код 2.5
- обслуживание жилой застройки код 2.7
- объекты гаражного назначения код 2.7.1
- социальное обслуживание код 3.2
- бытовое обслуживание, кроме химчисток, бань, прачечных код 3.3
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.2
- культурное развитие код 3.6
- общественное управление код 3.8
- амбулаторное ветеринарное обслуживание код 3.10.1
- деловое управление (офисы до 750 кв. м общей площади) код 4.1
- магазины до 500 кв. м общей площади код 4.4
- общественное питание код 4.6
- гостиничное обслуживание (гостиницы до 120 мест) код 4.7
- обеспечение внутреннего правопорядка код 8.3
- историко-культурная деятельность код 9.3
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0

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

**Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- для индивидуального жилищного строительства код 2.1
- среднеэтажная жилая застройка, 6-8 надземных этажей код 2.5
- многоэтажная жилая застройка, 9 надземных этажей код 2.6
- специальная деятельность, места сбора вещей для их вторичной переработки код 12.2
- бытовое обслуживание: химчистки, бани, прачечные код 3.3
- рынки (для организации временной торговли) код 4.3

- спорт, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой код 5.1
- ведение огородничества код 13.1
- ведение садоводства код 13.2

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

**Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** (для всех видов жилой застройки в этой территориальной зоне – в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 г. №540 (в редакции приказа Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 709), графа "Описание вида разрешённого использования земельного участка" для соответствующего основного либо условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства):

Для малоэтажной жилой застройки (условно разрешённый вид использования в этой территориальной зоне) – выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений.

Для блокированной жилой застройки – разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

Для среднеэтажной жилой застройки – благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Для индивидуального жилищного строительства – выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур); размещение индивидуальных гаражей или подсобных сооружений;

Для многоэтажной жилой застройки (условно разрешённый вид использования в этой территориальной зоне) – благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных,

пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Для иных основных, условно разрешённых видов использования:

- коммунальное обслуживание, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на среду обитания человека код 3.1
- обслуживание автотранспорта код 4.9

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

- минимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома 400 кв. м; максимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома – не более 800 кв. м.;
- минимальный размер земельного участка блокированного жилого дома 150 кв. м; максимальный размер земельного участка блокированного жилого дома – не более 400 кв. м.;
- размер земельного участка для многоквартирного жилого дома 2-4, 5-8, 9 этажей рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 №1223, Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, свод правил СП 30-101-98;
- максимальный размер участка для ведения огородничества, для ведения садоводства (условно-разрешённый вид использования; допускается исключительно после подготовки документации по планировке соответствующей территории) – 350 кв. м.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 5 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии фасада здания с красной линией;
- минимальный отступ зданий от границы соседнего участка – 3 м;
- минимальный отступ хозяйственных построек от границы соседнего участка – 1 м. Допускается сблокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований;
- максимальная высота здания (от уровня земли до верхней точки крыши) при

использовании участка по основному виду разрешённого использования – 21 м.

– максимальная высота здания (от уровня земли до верхней точки крыши) при использовании участка по условно-разрешенному виду – 31 м.

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

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

– процент застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками – не более 30%;

– процент застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами – не более 40%;

– процент застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами – не более 60%;

– процент застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами – не более 40%.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

– по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

– по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта

капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

## **Ж – 2. Зона индивидуальной жилой застройки многоквартирной жилой застройки малой этажности с ограничением общего количества квартир в доме**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- для индивидуального жилищного строительства код 2.1
- блокированная жилая застройка код 2.3
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка, до 3-х надземных этажей, количество квартир в доме – не более 4-х код 2.5
- обслуживание жилой застройки код 2.7
- объекты гаражного назначения код 2.7.1
- социальное обслуживание код 3.2
- бытовое обслуживание, кроме химчисток, бань, прачечных код 3.3
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.2
- культурное развитие код 3.6
- общественное управление код 3.8
- амбулаторное ветеринарное обслуживание код 3.10.1
- деловое управление (офисы до 500 кв. м общей площади) код 4.1
- магазины до 500 кв. м общей площади код 4.4
- общественное питание код 4.6
- гостиничное обслуживание (гостиницы до 60 мест) код 4.7
- обеспечение внутреннего правопорядка код 8.3
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0

**Условно-разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- |   |          |
|---|----------|
| – среднеэтажная жилая застройка, 5 надземных этажей | код 2.5  |
| – бытовое обслуживание: химчистки, бани, прачечные  | код 3.3  |
| – ведение огородничества                            | код 13.1 |
| – ведение садоводства                               | код 13.2 |

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

**Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** (для всех видов жилой застройки в этой территориальной зоне – в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 г. №540 (в редакции приказа Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 709), графа "Описание вида разрешённого использования земельного участка" для соответствующего основного либо условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства):

Для индивидуального жилищного строительства – выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур); размещение индивидуальных гаражей или подсобных сооружений.

Для блокированной жилой застройки – разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

Для малоэтажной жилой застройки – выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений.

Для среднеэтажной жилой застройки – благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Для иных основных, условно разрешённых видов использования:

- коммунальное обслуживание, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на среду обитания человека код 3.1
- обслуживание автотранспорта код 4.9

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

- минимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома 400 кв. м; максимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома – не более 800 кв. м;
- минимальный размер земельного участка блокированного жилого дома 150 кв. м; максимальный размер земельного участка блокированного жилого дома – не более 400 кв. м.;
- размер земельного участка для многоквартирного жилого дома 2-4, 5 этажей рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 №1223, Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, свод правил СП 30-101-98;
- максимальный размер участка для ведения огородничества, для ведения садоводства (условно-разрешённый вид использования; допускается исключительно после подготовки документации по планировке соответствующей территории) – 350 кв. м.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий - 5 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии фасада здания с красной линией;
- минимальный отступ жилых зданий от границы соседнего участка - 3 м;
- минимальный отступ хозяйственных построек от границы соседнего участка - 1 м. Допускается сблокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований;
- максимальная высота здания (от уровня земли до верхней точки крыши) по основному виду разрешённого использования - 15 м.
- максимальная высота здания (от уровня земли до верхней точки крыши) по условно-разрешённому виду - 21 м.
- минимальные расстояния между сторонами зданий - определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;



- минимальные расстояния от стен зданий до площадок для отдыха и хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) - определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта - определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- процент застройки индивидуальными жилыми домами – не более 60%;
- процент застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами – не более 40%;
- процент застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами – не более 30%;
- ограждение земельных участков между участками индивидуальной жилой застройки выполняется решетчатым, высотой не более 2-х метров. Допускается устройство сплошного забора высотой до 2-х метров со стороны улицы.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

- по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;
- по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

## **Статья 39.2 Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны (ОД)**

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

К общественно деловой застройке относятся объекты капитального строительства, размещаемые в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.

### **ОД – 1. Зона размещения объектов делового и коммерческого назначения, социального и коммунально-бытового обслуживания**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- коммунальное обслуживание, за исключением объектов класса опасности выше V в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 3.1
- социальное обслуживание код 3.2
- бытовое обслуживание код 3.3
- культурное развитие код 3.6
- религиозное использование код 3.7
- общественное управление код 3.8
- деловое управление код 4.1
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) код 4.2
- рынки (для организации постоянной торговли) код 4.3
- магазины код 4.4
- банковская и страховая деятельность код 4.5
- общественное питание код 4.6
- гостиничное обслуживание код 4.7
- развлечения код 4.8

– выставочно-ярмарочная деятельность	код 4.10
– спорт	код 5.1
– связь	код 6.8
– обеспечение обороны и безопасности (размещение зданий военных комиссариатов)	код 8.0
– обеспечение внутреннего правопорядка	код 8.3
– историко-культурная деятельность	код 9.3
– земельные участки (территории) общего пользования	код 12.0

**Условно-разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

– малоэтажная многоквартирная жилая застройка, в зданиях с общественно-деловыми функциями с преобладанием общественно-деловых функций	код 2.1.1
– среднеэтажная жилая застройка, в зданиях с общественно-деловыми функциями с преобладанием общественно-деловых функций	код 2.5
– коммунальное обслуживание, объекты IV класса опасности в соответствии с санитарными правилами и нормативам	код 3.1
– рынки (для организации временной торговли)	код 4.3

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

**Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

– коммунальное обслуживание, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на среду обитания человека	код 3.1
– обслуживание автотранспорта	код 4.9

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

– предельные размеры земельных участков не установлены. Площади земельных участков объектов, планируемых к размещению в зоне ОД-1, определяются в соответствии со строительными нормативами.
--

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий - 6 м.

Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии фасада здания с красной линией;

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

- коэффициент застройки – не более 70% от площади земельного участка;

- коэффициент озеленения – не менее 15% от площади земельного участка;

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

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

- по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

- по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

## **ОД – 2. Зона начальных и средних учебных заведений**

### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного

участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- дошкольное, начальное и среднее общее образование код 3.5.1
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0

**Условно-разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- не установлены;

**Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- коммунальное обслуживание, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на среду обитания человека код 3.1
- обслуживание автотранспорта код 4.9

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

- предельные размеры земельных участков не установлены. Площади земельных участков объектов, планируемых к размещению в зоне ОД-2, определяются в соответствии со строительными нормативами.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий - 25м.;
- минимальные расстояния между сторонами зданий - определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- коэффициент застройки – не более 45% от площади земельного участка;
- коэффициент озеленения - не менее 40 % от площади земельного участка;

– площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

– по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

– по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

### **ОД – 3. Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- |   |           |
|---|-----------|
| – среднее и высшее профессиональное образование | код 3.5.2 |
| – культурное развитие                           | код 3.6   |
| – обеспечение научной деятельности              | код 3.9   |
| – магазины до 400 кв. м общей площади           | код 4.4   |

- общественное питание код 4.6
- спорт код 5.1
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (консультативные поликлиники) код 3.4.1
- развлечения код 4.8
- обслуживание автотранспорта код 4.9

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (жилые дома для преподавателей, общежития для преподавателей и учащихся) код 2.1.1
- среднеэтажная жилая застройка (жилые дома для преподавателей, общежития для преподавателей и учащихся) код 2.5
- коммунальное обслуживание, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на среду обитания человека код 3.1
- бытовое обслуживание код 3.3
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1
- обслуживание автотранспорта код 4.9
- связь код 6.8
- обеспечение внутреннего правопорядка код 8.3

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

– предельные размеры земельных участков не установлены. Площади земельных участков объектов, планируемых к размещению в зоне ОД-3, определяются в соответствии со строительными нормативами.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий - 25м.;
- минимальные расстояния между сторонами зданий - определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- коэффициент застройки – не более 45% от площади земельного участка;
- коэффициент озеленения - не менее 40 % от площади земельного участка;
- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

- по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;
- по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.



Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

#### **ОД – 4. Зона учреждений здравоохранения**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1
- стационарное медицинское обслуживание код 3.4.2
- обеспечение научной деятельности код 3.9
- спорт код 5.1
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- коммунальное обслуживание, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на среду обитания человека код 3.1
- социальное обслуживание код 3.2
- религиозное использование код 3.7
- связь код 6.8

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала) код 2.1.1
- среднеэтажная жилая застройка (жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала) код 2.5

- коммунальное обслуживание, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на среду обитания человека код 3.1
- магазины до 400 кв. м общей площади код 4.4
- обслуживание автотранспорта код 4.9

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

- предельные размеры земельных участков не установлены. Площади земельных участков объектов, планируемых к размещению в зоне ОД-4, определяются в соответствии со строительными нормативами.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий - 25м.;
- минимальные расстояния между сторонами зданий - определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- коэффициент застройки – не более 45% от площади земельного участка;
- коэффициент озеленения - не менее 40 % от площади земельного участка;
- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

- по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

– по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

## **ОД – 5. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- бытовое обслуживание код 3.3
- общественное питание код 4.6
- развлечения код 4.8
- спорт код 5.1
- причалы для маломерных судов код 5.4
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- магазины код 4.4
- обслуживание автотранспорта код 4.9

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- коммунальное обслуживание код 3.1
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1

- обслуживание автотранспорта код 4.9
- связь код 6.8
- обеспечение внутреннего правопорядка код 8.3

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

– предельные размеры земельных участков не установлены. Площади земельных участков объектов, планируемых к размещению в зоне ОД-5, определяются в соответствии со строительными нормативами.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- коэффициент застройки – не более 60% от площади земельного участка;
- коэффициент озеленения - не менее 20 % от площади земельного участка;
- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

– по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

– по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке

территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

### **Статья 39.3 Градостроительный регламент. Производственные зоны, зоны инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктур (ПК)**

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

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

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

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

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- объекты гаражного назначения код 2.7.1
- объекты придорожного сервиса код 4.9.1

- тяжёлая промышленность, за исключением объектов класса опасности выше III в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.2
- автомобильная промышленность, за исключением объектов класса опасности выше III в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.2.1
- лёгкая промышленность, за исключением объектов класса опасности выше III в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.3
- фармацевтическая промышленность код 6.3.1
- пищевая промышленность, за исключением объектов класса опасности выше III в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.4
- нефтехимическая промышленность, за исключением объектов класса опасности выше III в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.5
- строительная промышленность, за исключением объектов класса опасности выше III в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.6
- склады код 6.9
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (общежития, связанные с производством и профессиональным образованием) код 2.1.1
- среднеэтажная жилая застройка (общежития, связанные с производством и профессиональным образованием) код 2.5
- общественное управление код 3.8
- деловое управление код 4.1
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) код 4.2
- рынки код 4.3
- магазины код 4.4
- гостиничное обслуживание код 4.7
- выставочно-ярмарочная деятельность код 4.10

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- |  |           |
|--|-----------|
| – бытовое обслуживание                     | код 3.3   |
| – амбулаторно-поликлиническое обслуживание | код 3.4.1 |
| – обеспечение научной деятельности         | код 3.9   |
| – рынки (временные торговые объекты)       | код 4.3   |
| – общественное питание                     | код 4.6   |
| – обслуживание автотранспорта              | код 4.9   |
| – спорт                                    | код 5.1   |

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

- предельные размеры земельных участков не установлены. Площади земельных участков объектов, планируемых к размещению в зоне ПК-1, определяются в соответствии со строительными нормативами.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- минимальные расстояния между сторонами зданий, трассировка проездов - определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- максимальная высота здания - 15 м (без учёта высот отдельных доминант);
- при размещении объектов - источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной от 100 до 300 м следует учитывать требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и исключить вредное воздействие (нахождение в санитарно-защитных зонах) источников вредного воздействия на следующие объекты и территории:
  - жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
  - ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;

- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания, в том числе - спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

- по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

- по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

## **ПК – 2. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- объекты гаражного назначения код 2.7.1
- объекты придорожного сервиса код 4.9.1



- лёгкая промышленность, за исключением объектов класса опасности выше IV в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.3
- фармацевтическая промышленность, за исключением объектов класса опасности выше IV в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.3.1
- пищевая промышленность, за исключением объектов класса опасности выше IV в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.4
- нефтехимическая промышленность, за исключением объектов класса опасности выше IV в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.5
- строительная промышленность, за исключением объектов класса опасности выше IV в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.6
- склады код 6.9
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (общежития, связанные с производством и профессиональным образованием) код 2.1.1
- среднеэтажная жилая застройка (общежития, связанные с производством и профессиональным образованием) код 2.5
- общественное управление код 3.8
- деловое управление код 4.1
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) код 4.2
- рынки код 4.3
- магазины код 4.4
- гостиничное обслуживание код 4.7

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

– бытовое обслуживание	код 3.3
– амбулаторно-поликлиническое обслуживание	код 3.4.1
– обеспечение научной деятельности	код 3.9
– рынки (временные торговые объекты)	код 4.3
– общественное питание	код 4.6
– обслуживание автотранспорта	код 4.9
– спорт	код 5.1

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

– предельные размеры земельных участков не установлены. Площади земельных участков объектов, планируемых к размещению в зоне ПК-2, определяются в соответствии со строительными нормативами.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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

– максимальная высота здания - 15 м (без учёта высот отдельных доминант);

– при размещении объектов - источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной до 100 м следует учитывать требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и исключить вредное воздействие (нахождение в санитарно-защитных зонах) источников вредного воздействия на следующие объекты и территории:

– жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

– ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;

– территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

– другие территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания, в том числе - спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

– по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

– по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

### **ПК – 3. Зона производственно-коммунальных объектов V класса**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- объекты гаражного назначения код 2.7.1
- приюты для животных код 3.10.2
- обслуживание транспорта код 4.9
- объекты придорожного сервиса, за исключением объектов класса опасности выше V в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 4.9.1
- лёгкая промышленность, за исключением объектов класса опасности выше V в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.3

- фармацевтическая промышленность, за исключением объектов класса опасности выше V в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.3.1
- пищевая промышленность, за исключением объектов класса опасности выше V в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.4
- нефтехимическая промышленность, за исключением объектов класса опасности выше V в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.5
- строительная промышленность, за исключением объектов класса опасности выше V в соответствии с санитарными правилами и нормативами код 6.6
- склады код 6.9
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (общежития, связанные с производством и профессиональным образованием) код 2.1.1
- среднеэтажная жилая застройка (общежития, связанные с производством и профессиональным образованием) код 2.5
- общественное управление код 3.8
- деловое управление код 4.1
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) код 4.2
- рынки код 4.3
- магазины код 4.4
- гостиничное обслуживание код 4.7

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- бытовое обслуживание код 3.3
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1

- |                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| – обеспечение научной деятельности   | код 3.9 |
| – рынки (временные торговые объекты) | код 4.3 |
| – общественное питание               | код 4.6 |
| – обслуживание автотранспорта        | код 4.9 |
| – спорт                              | код 5.1 |

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

– предельные размеры земельных участков не установлены. Площади земельных участков объектов, планируемых к размещению в зоне ПК-3, определяются в соответствии со строительными нормативами.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- минимальные расстояния между сторонами зданий, трассировка проездов - определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- максимальная высота зданий - 12 м (без учёта высот отдельных доминант)
- при размещении объектов - источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 50 м., V класса опасности, следует учитывать наличие или отсутствие у границ территории, на которой размещается такой объект, 50-ти метровой полосы с регламентом санитарно-защитной зоны. При отсутствии такой полосы, границы участка, на котором предполагается размещение объекта 5-го класса опасности в ПК-3 должны быть определены не ближе, чем в 50 м. к границе зоны.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

- по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с

особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

– по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

#### **ПК – 4. Зона технических сооружений инженерного обеспечения**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- коммунальное обслуживание код 3.1
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- не определены

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- бытовое обслуживание код 3.3
- обслуживание автотранспорта код 4.9

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

– предельные размеры земельных участков не установлены. Площади земельных участков объектов, планируемых к размещению в зоне ПК-4, определяются в соответствии со

строительными нормативами.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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

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

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

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

- по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;
- по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого

ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

#### **Статья 39.4 Градостроительный регламент. Особо охраняемые территории (ООТ)**

**ООТ – 1. Территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (территории памятников).**

**Действие градостроительных регламентов на территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, ), включая вновь выявленные объекты культурного наследия, не распространяется.**

Режим использования земельных участков в границах территории объектов культурного наследия определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, законодательством Калининградской области об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры).

#### **Статья 39.5 Градостроительный регламент. Зоны рекреационного назначения (Р)**

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

В состав зон рекреационного назначения входят зоны (территории) массовых и спортивных мероприятий, зоны в границах территорий, занятых зелёными насаждениями общего пользования (скверами, бульварами, набережными, природными зонами отдыха населённых пунктов), парками и лесопарками.

##### **Р – 1. Зона городского озеленения**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий парков,



набережных, скверов, бульваров не являются территориями общего пользования.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование, проектирование и строительство в границах территорий общего пользования, осуществляются с учётом Правил благоустройства территорий Багратионовского городского поселения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- |   |          |
|---|----------|
| – коммунальное обслуживание                         | код 3.1  |
| – культурное развитие                               | код 3.6  |
| – общественное питание                              | код 4.6  |
| – развлечения                                       | код 4.8  |
| – спорт   | код 5.1  |
| – земельные участки (территории) общего пользования | код 12.0 |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- |                               |         |
|-------------------------------|---------|
| – бытовое обслуживание        | код 3.3 |
| – обслуживание автотранспорта | код 4.9 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- |  |           |
|--|-----------|
| – коммунальное обслуживание                | код 3.1   |
| – амбулаторно-поликлиническое обслуживание | код 3.4.1 |
| – культурное развитие                      | код 3.6   |
| – общественное питание                     | код 4.6   |
| – развлечения                              | код 4.8   |

- |  |         |
|--|---------|
| – спорт                                | код 5.1 |
| – обслуживание автотранспорта          | код 4.9 |
| – причалы для маломерных судов         | код 5.4 |
| – обеспечение внутреннего правопорядка | код 8.3 |

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

– предельные размеры земельных участков не установлены. Площади земельных участков объектов, планируемых к размещению в зоне Р-1, определяются в соответствии со строительными нормативами.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.
- аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.
- площадки – 8-12 % от общей площади участка.
- сооружения – 5-7 % от общей площади участка.
- парковки – не более 5% от общей площади участка.
- размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

– по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

– по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением

такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

## **Р – 2. Зона объектов отдыха, туризма, санаторного лечения**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий, земельные участки не являются территориями общего пользования.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование проектирование и строительство в границах территорий общего пользования, осуществляются с учётом Правил благоустройства территорий Багратионовского городского поселения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- |   |           |
|---|-----------|
| – передвижное жильё (кемпинги)                      | код 2.4   |
| – коммунальное обслуживание                         | код 3.1   |
| – общественное питание                              | код 4.6   |
| – спорт   | код 5.1   |
| – природно-познавательный туризм                    | код 5.2   |
| – туристическое обслуживание                        | код 5.2.1 |
| – охота и рыбалка                                   | код 5.3   |
| – поля для гольфа или конных прогулок               | код 5.5   |
| – санаторная деятельность                           | код 9.2.1 |
| – историко-культурная деятельность                  | код 9.3   |
| – земельные участки (территории) общего пользования | код 12.0  |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- |   |         |
|---|---------|
| – бытовое обслуживание                        | код 3.3 |
| – амбулаторно-поликлиническое обслуживание    | код 3.4 |
| – культурное развитие                         | код 3.6 |
| – религиозное использование                   | код 3.7 |
| – рынки (для организации постоянной торговли) | код 4.3 |
| – магазины                                    | код 4.4 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- |  |         |
|--|---------|
| – коммунальное обслуживание                  | код 3.1 |
| – бытовое обслуживание (сезонные объекты)    | код 3.3 |
| – амбулаторно-поликлиническое обслуживание   | код 3.4 |
| – рынки (для организации временной торговли) | код 4.3 |
| – общественное питание                       | код 4.6 |
| – обслуживание автотранспорта                | код 4.9 |
| – обеспечение внутреннего правопорядка       | код 8.3 |

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

– предельные размеры земельных участков не установлены. Площади земельных участков объектов, планируемых к размещению в зоне Р-2, определяются в соответствии со строительными нормативами.

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

– минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 25 м.;

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

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

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

– по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

– по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

### **Статья 39.6 Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

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

#### **СХ-1. Зона коллективных садов и огородов**

Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования

территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- обслуживание жилой застройки код 2.7
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0
- ведение огородничества код 13.1
- ведение садоводства код 13.2
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- скотоводство (разведение овец, коз) код 1.8
- птицеводство код 1.10
- ведение дачного хозяйства код 13.3

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (для жилой застройки – в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 г. №540 (в редакции приказа Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 709), графа "Описание вида разрешённого использования земельного участка" для соответствующего основного либо условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства):

Для ведения огородничества (для осуществления деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля) – размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

Для ведения садоводства (для осуществления деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля)

– размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений.

Для ведения дачного хозяйства (для размещения жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей)) – осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений.

Для иных основных, условно разрешённых видов использования:

- коммунальное обслуживание, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на среду обитания человека код 3.1
- обслуживание автотранспорта код 4.9

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

– предельные размеры земельных участков устанавливаются соответствующими актами органов местного самоуправления;

**Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

– минимальный отступ жилых строений (домов) или дворовых (хозяйственных) построек для вновь строящихся зданий и сооружений от границы участка со стороны улицы (проезда) - 5 м. Для существующих зданий и сооружений допускается уменьшение отступа, но не менее 1 м. от стены существующего соседнего строения.

– минимальный отступ жилых строений (домов) от границы соседнего участка - 3 м;

– минимальный отступ дворовых (хозяйственных) построек от границы соседнего участка - 1 м; Допускается блокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований;

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

– максимальная высота здания (сооружения) (до конька крыши) - 8 м.

– коэффициент застройки – не более 60% от площади земельного участка;

– коэффициент озеленения – не менее 25% от площади земельного участка.

– 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 конька скатной кровли - не более 7 м.
- вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

- по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;
- по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

### **Общие требования к планировке и застройке территорий садоводческих и огороднических некоммерческих объединений**

Для реализации права возведения садового (дачного) дома, иного здания, сооружения на территории садового (дачного) участка гражданину - владельцу участка необходимо являться членом садоводческого (огороднического, дачного) некоммерческого объединения граждан, а некоммерческому объединению граждан - подготовить документацию по планировке территории этого объединения.

Проект планировки территории дачного некоммерческого объединения подготавливается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о



садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан, градостроительного законодательства Российской Федерации и Калининградской области.

Застройка территории садоводческого (огороднического, дачного) общества в отсутствие утверждённой документации по планировке территории этого общества не допускается.

## **СХ-2. Зона, предназначенная для сельскохозяйственных угодий**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- растениеводство код 1.1
- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур код 1.2
- скотоводство (сенокосение, выпас сельскохозяйственных животных) код 1.8
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках код 1.16

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- скотоводство (разведение овец, коз) код 1.8

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции код 1.15
- обеспечение сельскохозяйственного производства код 1.18

**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе, их площадь:**

- предельные размеры земельных участков устанавливаются соответствующими актами органов местного самоуправления;

### **Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими нормативами.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

– по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

– по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

## **Статья 39.7 Градостроительный регламент. Зоны специального назначения (СН)**

### **СН-1. Зона спецтерриторий и прочие режимные территории**

Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим: порядок использования территории определяется органами военного управления, федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного

самоуправления в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

## **СН – 2. Зона кладбищ**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- коммунальное обслуживание код 3.1
- религиозное использование код 3.7
- историко-культурная деятельность код 9.3
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0
- ритуальная деятельность код 12.1

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (аптеки) код 3.4.1
- магазины до 150 кв. м общей площади код 4.4

**Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- коммунальное обслуживание код 3.1
- бытовое обслуживание, кроме химчисток, бань, прачечных код 3.3
- религиозное использование код 3.7
- обслуживание автотранспорта код 4.9
- обеспечение внутреннего правопорядка код 8.3
- историко-культурная деятельность код 9.3
- ритуальная деятельность код 12.1

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

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими нормативами.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

– по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

– по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

**СН – 3. Зона зеленых насаждений специального назначения**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- охрана природных территорий код 9.1
- земельные участки (территории) общего пользования код 12.0
- запас (отсутствие хозяйственной деятельности) код 12.3

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- коммунальное обслуживание код 3.1
- бытовое обслуживание код 3.3
- деловое управление код 4.1

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** (при использовании участка по условно разрешённому виду) (наименование вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка):

- коммунальное обслуживание код 3.1
- обслуживание автотранспорта код 4.9

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

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

При размещении объектов в границах зоны СН-3 следует учитывать требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и не допустить вредное воздействие (нахождение в санитарно-защитных зонах) следующих объектов и территорий:

- ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха;

- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания, в том числе - спортивных сооружений, детских площадок.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** устанавливаются для отдельных земельных участков (частей земельных участков) и находящихся на них объектов капитального строительства:

– по основаниям нахождения земельного участка полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с материалами настоящих правил землепользования и застройки. Наличие или отсутствие таких ограничений использования земельного участка (объекта капитального строительства) определяется картой зон с особыми условиями использования территорий, характер ограничений – ст. 38 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" настоящих правил;

– по иным основаниям (например, право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут) – в соответствии с оформленным надлежащим образом установлением такого ограничения. Такие ограничения использования земельного участка (объекта капитального строительства) отображаются в материалах документации по планировке территории.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

## **ГЛАВА 11. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 40. Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

- санитарно-защитные зоны;
- охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- зоны охраны объектов культурного наследия; ограничения на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия;
- придорожные полосы автомобильных дорог;

#### **1**

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

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

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов,

санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания (спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования).

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

## 2

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

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

## 3

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

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

Определение границ зон санитарной охраны, определение режима этих зон и комплекса специальных мероприятий, направленных на обеспечение режима зон санитарной охраны



производятся в соответствии с санитарными нормами.

#### 4

##### - водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

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

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

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

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

Кроме водоохранных зон и прибрежных защитных полос, для водных объектов общего пользования устанавливается **береговая полоса** - полоса земли общего пользования вдоль

береговой линии водного объекта. Размер (ширина) береговой полосы устанавливается водным законодательством Российской Федерации.

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

Береговая полоса общего пользования настоящими правилами выделена в отдельную территориальную зону.

## 5

**- ограничения территорий, сопряжённых с объектами культурного наследия** - тех территорий, за пределами которых осуществление градостроительной, хозяйственной или иной деятельности не оказывает прямого или косвенного негативного воздействия на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде.

Границы зон планировочных ограничений на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия установлены в ходе подготовки проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятника истории и культуры), подготавливаемых для каждого из объектов культурного наследия в границах муниципального образования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законом Калининградской области об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

## 6

**- придорожные полосы автодорог** - магистралей внешнего транспорта - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также

нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

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

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

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

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

- **территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций** природного и техногенного характера. Влияние опасных природных или техногенных процессов на территории было учтено при подготовке проекта Генерального плана муниципального образования "Багратионовское городское поселение" и, соответственно, при подготовке правил землепользования и застройки.

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

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

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

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

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

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

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

## **ЧАСТЬ IV ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **ГЛАВА 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 41. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

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

Реконструкция указанных выше объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

#### **Статья 42. Ответственность за нарушение правил землепользования и застройки**

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

### **Статья 43. Вступление в силу настоящих правил**

Настоящие правила вступают в силу по истечении десяти дней после их утверждения и официального опубликования в газете "Новая жизнь", размещения на сайте муниципального образования в сети Интернет.