

**ООО "Седьмой проектный институт"**

Заказчик - Администрация МО  
"Багратионовское городское  
поселение"

**Документация по градостроительному зонированию МО  
"Багратионовское городское поселение"**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ в МО  
"Багратионовское городское поселение"**

Главный архитектор

Сачко С.В.

г. Калининград, 2011 г.



Документ градостроительного зонирования, утверждаемый нормативным правовым актом органов местного самоуправления в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации - "Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании "Багратионовское городское поселение" - подготовлен в соответствии с Муниципальным контрактом №0135300005611000003 от 01 сентября 2011 года между Администрацией муниципального образования "Багратионовское городское поселение" и Обществом с ограниченной ответственностью "Седьмой проектный институт".

Правила землепользования и застройки подготовили специалисты ООО "Седьмой проектный институт": руководитель проекта Сачко С.В., архитекторы Утц Е.В., Ванюкевич В.А., юристы-консультанты Ерастов М.В., Сафонова Е.И..

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ....	7
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	7
Статья 1. Термины и определения, используемые в настоящих Правилах.....	7
Статья 2. Цели градостроительного зонирования.....	14
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.....	16
Статья 6. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения.....	17
Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.....	19
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	20
Статья 8. Полномочия представительного органа местного самоуправления (представительного органа местного самоуправления Багратионовского муниципального района, представительного органа местного самоуправления Багратионовского городского поселения), полномочия Главы городского поселения, полномочия Администрации городского поселения, полномочия органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства Администрации, полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки ( <i>в том     числе - см. Примечания к ст.8 настоящих Правил</i> ).....	20
Статья 9. Основы землепользования в городском поселении.....	24
Статья 10. Общие требования к формированию земельных участков.....	25
Статья 11. Общие положения о документации по планировке территории.....	26
Статья 12. Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке.....	27
Статья 13. Формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции.....	31
Статья 14. Формирование земельных участков из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.....	33
Статья 15. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий и сооружений, на застроенных территориях, не разделённых на земельные участки	37
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.....	41
Статья 17. Общий порядок предоставления земельных участков.....	41
Статья 18. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации городского поселения	42
Статья 19. Порядок предоставления земельного участка для строительства объекта капитального строительства по инициативе заявителя без предварительного согласования места размещения объекта (кроме индивидуального жилищного строительства).....	44
Статья 20. Порядок предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства.....	48

Статья 21. Изъятие (выкуп) земельных участков для муниципальных нужд. Публичные сервитуты.....	51
Статья 22. Градостроительная ценность территории поселения. Платежи за землю на территории поселения.....	53
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.....	54
ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	54
Статья 23. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	54
Статья 24. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	55
Статья 25. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	56
ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	58
Статья 26. Виды и состав документации по планировке территории.....	58
Статья 27. Порядок подготовки документации по планировке территории.....	58
ГЛАВА 5. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	59
Статья 28. Право на строительные изменения недвижимости.....	59
Статья 29. Подготовка проектной документации. Выдача разрешения на строительство.....	60
Статья 30. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию.....	66
ГЛАВА 6. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	71
Статья 31. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	71
ГЛАВА 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	73
Статья 32. Действие настоящих Правил по отношению к документам территориального планирования. Основания для внесения изменений в настоящие Правила.....	73
Статья 33. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	74
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	77
ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	77
Статья 34. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования "Багратионовское городское поселение".....	77
Статья 35. Карта зон с особыми условиями использования территорий.....	77
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	78
ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ.....	78
Статья 36. Территориальные зоны.....	78
Статья 37. Градостроительные регламенты.....	82
Статья 37.1 Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж).....	83
Статья 37.2 Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны (ОД).....	89
Статья 37.3 Градостроительный регламент. Производственные зоны, зоны инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктур (ПК).....	96

Статья 37.4 Градостроительный регламент. Особо охраняемые территории (ООТ)	103
Статья 37.5 Градостроительный регламент. Зоны рекреационного назначения (Р)	103
Статья 37.6 Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)	107
Статья 37.7 Градостроительный регламент. Зоны специального назначения (СН)	111
ГЛАВА 10. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	113
Статья 38. Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	113
ЧАСТЬ IV ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	119
ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	119
Статья 39. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям	119
Статья 40. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки	120
Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил	120

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

Проект Правил землепользования и застройки выполнен в соответствии с 190-ФЗ Градостроительным Кодексом Российской Федерации, 136-ФЗ Земельным Кодексом Российской Федерации, 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" иными Законами и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации.

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

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

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

## **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

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

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

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

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и

хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

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

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

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

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

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

**Муниципальный правовой акт** - решение по вопросам местного значения или по вопросам осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, принятое населением

муниципального образования непосредственно, органом местного самоуправления и/или должностным лицом органа местного самоуправления, документально оформленное, обязательное для исполнения на территории муниципального образования, устанавливающее либо изменяющее общеобязательные правила или имеющее индивидуальный характер;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Разрешение на 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 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 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 "Багратионовский муниципальный район";

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

в) Главой муниципального образования "Багратионовское городское поселение" (Главой Багратионовского городского поселения);

г) Администрацией муниципального образования "Багратионовское городское поселение" (органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства Администрации, уполномоченными Главой Багратионовского городского поселения иными структурными подразделениями Администрации).

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, уполномоченные Главой городского поселения иные структурные подразделения Администрации);

б) иные уполномоченные органы.

В целях обеспечения реализации Правил землепользования и застройки, формируется **Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки,**

являющаяся постоянно действующим совещательным органом при Главе городского поселения.

Председателем Комиссии является заместитель Главы городского поселения.

Персональный состав Комиссии формируется Главой городского поселения. В состав Комиссии включаются 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, уполномоченном в области архитектуры

Администрации Багратионовского городского поселения, иных органах уполномоченным регулировать и контролировать застройку в части соблюдения настоящих Правил;

- предоставление органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения 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 Главой городского поселения.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с Законодательством и в порядке, предусмотренном статьёй 28 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 Главы городского поселения, полномочия Администрации городского поселения, полномочия органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства Администрации, полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки (в том числе - см. Примечания к ст.8 настоящих Правил)**

**Представительный 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 муниципального образования** "Багратионовское городское поселение" (Глава городского поселения):

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

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

**Администрация муниципального образования "Багратионовское городское поселение"** (орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства Администрации, уполномоченные Главой городского поселения иные структурные подразделения Администрации):

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

**В обязанности органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, в части соблюдения настоящих Правил, входит:**

- подготовка для Главы 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 23, 24 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 территорий (зон) с особыми условиями использования, 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 реализацию настоящих Правил;
- 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, 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, уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, в**

соответствии с Законодательством, осуществляют контроль за соблюдением 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:

**1) Органы местного самоуправления муниципального образования "Багратионовское городское поселение" вправе распоряжаться земельными участками, находящимися в собственности поселения.**

*"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.*

*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, сельского или городского поселения...*

*(п. 1.1 введен Федеральным законом от 22.07.2008 N 141-ФЗ)*

*2. Утратил силу.*

*3. В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований.*

*4. Утратил силу"*

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

**2) Органы местного самоуправления муниципального образования "Багратионовский муниципальный район" вправе распоряжаться земельными участками, находящимися в собственности района и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.**

*"Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности"*

*(ст.3 п.10 (в ред. Федерального закона от 08.11.2007 №257-ФЗ) 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 нормативными правовыми актами органов местного самоуправления;

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 установлена Постановлением Правительства Российской Федерации № 840 от 29.12.2005 г.

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 26, 27 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 городского поселения плана работ по планировке и межеванию на земельные участки территорий населённых пунктов;
- по инициативе заявителей.

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 договора на подготовку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства Администрации 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 по размещению муниципального заказа по выполнению указанных работ, проводимого органом, уполномоченным Главой Багратионовского городского поселения на проведение конкурса, в соответствии с Законодательством и в порядке, определенном нормативными правовыми актами Багратионовского городского поселения.

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, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения;

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, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения 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, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения исходной информации, необходимой для подготовки документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе.

Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения 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, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения, стоимость и сроки проводимых работ определяются нормативным 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 органом местного самоуправления Багратионовского городского поселения в порядке, предусмотренном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, и, в соответствии с ним, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Багратионовского городского поселения и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном статьёй 31 настоящих Правил.

Глава 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 и градостроительного плана земельного участка в составе этой документации.

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

- решение Главы 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 Главы 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 29, 30 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 29, 30 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, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования 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 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, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана 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 Кодексом 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 Кодексом 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, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения.

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, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения 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 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, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения направляет заключение Главе Багратионовского городского поселения.

Глава Багратионовского городского поселения (в случаях, предусмотренных ст. 8 настоящих Правил - Глава Багратионовского

муниципального района) в течение 10 дней со дня поступления от органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства Администрации указанного заключения, если иной срок не

установлен нормативным правовым актом муниципального образования, 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 жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным Кодексом Российской Федерации.

Победитель аукциона в соответствии с Законодательством осуществляет действия, предусмотренные Законодательством для случаев комплексного освоения территории в целях жилищного строительства.

### **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 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 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 22 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, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, Администрации

Багратионовского городского поселения 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, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения.

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 Багратионовского городского поселения;
- решения Главы Багратионовского городского поселения, принятого на основании обращения органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения, Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки.

Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, Администрации Багратионовского городского поселения 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, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, Администрации Багратионовского городского поселения.

В соответствии с градостроительным Законодательством, границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой Багратионовского городского поселения.

Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим или юридическим лицам в краткосрочную, до 5 лет, аренду в порядке, установленном нормативным правовым актом Главы 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, нормативно-правовой базы муниципального образования (см. *Примечания к ст. 8 настоящих Правил*), а также с учётом положений о территориальном планировании Калининградской области и Багратионовского городского поселения;

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

в) земельные участки для строительства, исключая строительство на застроенной территории, предоставляются в собственность (только на торгах

(конкурсах, аукционах)) либо в аренду (на торгах (конкурсах, аукционах) и в случаях, установленных настоящими Правилами);

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

Предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства не производится:

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

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

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

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

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

### **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 Багратионовского городского поселения и направляются в уполномоченный в области управления и распоряжения муниципальным имуществом орган 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 муниципального образования в течение 2-х недель:

- рассматривает представленные Перечни и готовит проекты Постановлений Главы 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 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 определены пунктом 2 статьи 30 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Для получения земельного участка заинтересованное лицо подаёт в Администрацию Багратионовского городского поселения заявление о предоставлении земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта на имя Главы Багратионовского городского поселения.

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;
- испрашиваемый земельный участок;
- испрашиваемое право на земельный участок;
- строительные намерения заявителя.

К заявлению прилагаются:

для юридических лиц: копии учредительных документов, свидетельства о Государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учёт по месту регистрации;

для физических лиц: копия гражданского паспорта (для индивидуальных предпринимателей - копия свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя).

К заявлению могут прилагаться эскизные проектные, основные технико-экономические показатели объекта и другие материалы, иллюстрирующие строительные намерения.

Заявление регистрируется в день подачи и не позднее следующего дня с момента регистрации направляется в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган Администрации Багратионовского городского поселения.

Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган в течение 10-ти дней определяет:

- наличие прав третьих лиц на земельный участок;
- возможность предоставления земельного участка на испрашиваемом праве;
- определяет разрешённое использование земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той территории, на которой расположен испрашиваемый земельный участок;
- проверяет строительные намерения заявителя на соответствие требованиям градостроительного регламента;
- готовит графическое изображение границ земельного участка.

При принятии положительного решения по вопросам, указанным в абзацах третьем и пятом части 5 настоящей статьи, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган Администрации Багратионовского городского поселения письменно оповещает заявителя о принятом решении. Заявитель также информируется о наличии прав третьих лиц на испрашиваемый земельный участок, в том числе на объекты, расположенные на испрашиваемом земельном участке.

В случае несоответствия строительных намерений градостроительному регламенту уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган МО Администрации Багратионовского городского поселения готовит проект отказа заявителю в предоставлении земельного участка и направляет его Главе Багратионовского городского поселения.

Все имеющиеся материалы (заявление, графическое изображение предполагаемых границ участка и т.п.) уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган Администрации Багратионовского городского поселения передаёт на рассмотрение уполномоченному на проведение торгов органу муниципального образования (см. ст. 8, *Примечания к ст. 8 настоящих Правил*).

Уполномоченный на проведение торгов орган муниципального образования в течение 2-х недель:

- определяет вид проведения торгов (аукцион или конкурс);
- если имеются права третьих лиц на земельный участок: определяет возможность и условия по расселению жителей, сносу объектов и выявляет необходимость выкупа земельного участка для муниципальных нужд (в этом случае определяет условия инвестиционного договора (конкурсные условия);
- готовит проект постановления Главы муниципального образования о формировании земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта и о проведении торгов по продаже такого земельного участка или права его аренды;

- определяет источник финансирования работ по формированию земельного участка;

Глава муниципального образования отказывает заявителю в дальнейшем рассмотрении заявления при недостижении согласия об условиях инвестиционного договора - конкурсных условиях (при необходимости выкупа земельного участка для муниципальных нужд).

В случае необходимости выкупа земельного участка для нужд муниципального образования "Багратионовское городское поселение", уполномоченный в области управления и распоряжения муниципальным имуществом орган Багратионовского городского поселения подготавливает материалы для выкупа земельного участка.

Выкуп земельного участка производится в соответствии с Законодательством и статьёй 21 настоящих Правил.

Глава муниципального образования в течение 3-х дней с момента получения подготовленных материалов принимает Решение (Постановление) о формировании земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта и о проведении торгов по продаже такого земельного участка или продаже права его аренды. В данном Постановлении также содержатся условия инвестиционного договора (при его заключении), определённые уполномоченным в области управления и распоряжения муниципальным имуществом органом.

На основании Постановления Главы муниципального образования, в течение 2-х месяцев Администрация муниципального образования, уполномоченное лицо или заявитель запрашивает у соответствующих организаций технические условия и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плату за подключение, а также обеспечивает государственный кадастровый учёт земельного участка.

Администрация муниципального образования или уполномоченное лицо организует и проводит торги по продаже земельного участка для строительства или продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка.

Торги проводятся в соответствии со статьями 38, 38.1 - 38.2 Земельного Кодекса Российской Федерации, а также Постановлением Правительства Российской Федерации "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" №808 от 11.11.2002 г.

Протокол о результатах торгов является основанием заключения договора купли-продажи земельного участка или права аренды земельного участка и государственной регистрации права собственности (договора аренды).

Одновременно с заключением договора купли-продажи (аренды) земельного участка заключается, если это предусмотрено, инвестиционный договор.

## **Статья 20. Порядок предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства**

Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства рассмотрены в статье 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства осуществляется:

- 1) в собственность или в аренду на аукционе;
- 2) в аренду без проведения аукциона в случаях, предусмотренных действующим Законодательством.

В целях получения земельного участка для индивидуального жилищного строительства, заинтересованное лицо подаёт в Администрацию

Багратионовского городского поселения заявление о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Подача заявления, его регистрация, передача в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган Администрации Багратионовского городского поселения и рассмотрение им заявления производится в порядке, установленном статьёй 19 настоящих Правил. Помимо действий, перечисленных в статье 19, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган Администрации Багратионовского городского поселения также готовит Главе муниципального образования (см. ст. 8, Примечания к ст. 8 настоящих Правил) предложения:

- о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка;

либо

- о приёме заявления о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства, и предаёт все подготовленные материалы Главе.

Отказ в предоставлении заявителю земельного участка производится по основаниям, указанным в статье 19 настоящих Правил.

Глава муниципального образования в течение 3-х дней:

- принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, либо принимает решение о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства;

- даёт указание уполномоченному в области управления и распоряжения муниципальным имуществом органу муниципального образования подготовить соответствующие проекты постановлений;

- обеспечивает информирование населения о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства (в случае предоставления земельного участка без аукциона).

Уполномоченный в области управления и распоряжения муниципальным имуществом орган муниципального образования в двухнедельный срок готовит:

- проект Постановления Главы муниципального образования о формировании земельного участка и о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка;

либо

- проект Постановления Главы муниципального образования о формировании земельного участка и о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

На основании одного из утверждённых Постановлений Главы муниципального образования, в течение 2-х месяцев Администрация муниципального образования, уполномоченное лицо или заявитель запрашивает у соответствующих организаций технические условия и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плату за подключение, а также обеспечивает Государственный кадастровый учёт земельного участка.

В случае, если Главой муниципального образования принято решение о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, Администрация муниципального образования организует торги по продаже земельного участка для

индивидуального жилищного строительства или продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка.

В случае, если Главой муниципального образования принято решение о приёме заявлений на предоставление в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства и в течение месяца со дня опубликования данного решения ни одного заявления не поступило, Глава муниципального образования принимает решение (Постановление) о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в аренду заявителю. На основании этого Постановления с заявителем заключается договор аренды земельного участка.

В случае поступления хотя бы одного заявления о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, уполномоченный в области управления и распоряжения муниципальным имуществом орган муниципального образования организует аукцион по продаже права аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

## **Статья 21. Изъятие (выкуп) земельных участков для муниципальных нужд. Публичные сервитуты**

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

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

Основаниями для принятия органами местного самоуправления муниципального образования решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории - проекты планировки (с проектами межевания в их составе).

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

Муниципальными нуждами Багратионовского городского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, являются:

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

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;

- автомобильных дорог общего пользования в границах муниципального образования "Багратионовское городское поселение", мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования;

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

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

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

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

Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия

сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

Порядок установления публичных сервитутов определяется Законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Багратионовского городского поселения.

## **Статья 22. Градостроительная ценность территории поселения. Платежи за землю на территории поселения**

Для оценки и контроля состояния градостроительной ценности территории Багратионовского городского поселения, Главой 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 Багратионовского городского поселения (уполномоченному в области архитектуры и градостроительства органу Администрации Багратионовского городского поселения, 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.

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

#### **Статья 23. 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 разрешенного 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 разрешенного использования земельного участка на вид использования, не являющийся основным или вспомогательным видом разрешенного использования для земельного участка, или является условно разрешенным 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 статьёй 33 настоящих Правил.

#### **Статья 24. 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 разрешённый 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 разрешённый вид использования, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Эти рекомендации или отказ с указанием причин принятого решения Комиссия, не позднее следующего дня после подготовки, направляет Главе муниципального образования "Багратионовское городское поселение".

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

### **Статья 25. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Право обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого 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 муниципального образования "Багратионовское городское поселение".

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

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

### **Статья 26. 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 Законами и Постановлениями.

### **Статья 27. Порядок подготовки документации по планировке территории**

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

а) **проекты планировки** подготавливаются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов);

- границы земельных участков общего пользования и 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, установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда:

- необходимо определить, изменить границы земельных участков;

- 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 РФ, 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 28. 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 29 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 29 настоящих Правил.

### **Статья 29. 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 заказчиком физическое или юридическое лицо, которое соответствует требованиям Законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями 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 (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (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 (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (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 с градостроительным Законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

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

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

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

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или 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 заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на Государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

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

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 местного самоуправления 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, 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 Правительством Российской Федерации (Постановление № 698 от 24.11.2005).

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 30. 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 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 заказчиком, застройщик или 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 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 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 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 заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или 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 заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

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

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

По результатам приемки застройщик (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 (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.

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 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 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 31. 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, иными нормативными 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 24 настоящих Правил);
- предоставление разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (статья 25 настоящих Правил);
- внесение изменений в настоящие Правила (статья 33 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, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства Администрации Багратионовского городского поселения, уполномоченными органами муниципальных образований, иными структурными подразделениями.

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

Оповещение дается в следующих формах:

- в одном из средств массовой информации, которому предоставлено право официального опубликования муниципальных правовых актов;
- объявления на официальном сайте 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, и размещаются на официальном сайте Багратионовского городского поселения (на сайте Правительства Калининградской области или на сайте муниципальных образований Калининградской области) в сети Интернет.

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

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

### **Статья 32. Действие настоящих Правил по отношению к документам территориального планирования. Основания для внесения изменений в настоящие Правила**

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

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

### **Статья 33. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

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

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

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать

функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

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

Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе муниципального образования "Багратионовское городское поселение".

Глава муниципального образования "Багратионовское городское поселение" с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила, Глава муниципального образования "Багратионовское городское поселение" определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

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

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

Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган муниципального образования "Багратионовское городское поселение" в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов,

Генеральному плану муниципального образования "Багратионовское городское поселение", схеме территориального планирования Калининградской области.

После указанной проверки либо после устранения Комиссией замечаний указанной проверки, в случае наличия замечаний, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган Багратионовского городского поселения направляет проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки Главе Багратионовского городского поселения.

Глава Багратионовского городского 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 проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 31 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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

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

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

#### **Статья 34. 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 35. 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 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**

##### **Статья 36. 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** (территорий):

**Зоны, на которые распространяется действие градостроительных регламентов - территориальные зоны:**

**Жилые зоны:**

Ж – 1. Зона жилой застройки средней этажности

Ж – 2. Зона жилой застройки малой этажности

**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

**Земельные участки, на которые действия градостроительных регламентов не распространяются:**

- **в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), включая вновь выявленные объекты культурного наследия** (решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия);

- **в границах территорий общего пользования**, в том числе - в зонах рекреационного назначения общего пользования;

- **занятые линейными объектами инженерной и транспортной инфраструктуры;**

- **предоставленные для добычи полезных ископаемых.**

**Земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:**

- **земли лесного фонда;**

- **земли, покрытые поверхностными водами - зоны (территории) акваторий (водных объектов);**

- **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.**

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.

**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 37. Градостроительные регламенты**

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

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 классификации видов использования земель (код классификатора - 14) Сборника справочников и классификаторов АИС ГКН.

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

### **Статья 37.1 Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж)**

Жилые зоны (зоны жилой застройки) предназначены для застройки средней и низкой плотности многоквартирными жилыми домами, блок-квартирами и индивидуальными жилыми домами.

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

#### **1. Ж – 1. Зона жилой застройки средней этажности**

##### **Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

- многоквартирные жилые дома 4-5 этажей;
- встроено-пристроенные объекты торговли первой ступени обслуживания (повседневного использования);
- отдельно стоящие объекты торговли торговой площадью до 500 кв. м. первой ступени обслуживания (повседневного использования);
- встроено-пристроенные объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе – клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных);

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

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

– гостиницы, вместимостью до 120 человек;

– объекты делового назначения (офисы), площадью до 750 кв. м;

– объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) или районного уровня;

– объекты учреждений социальной защиты;

– информационные туристические центры;

– отделения милиции, участковые пункты милиции;

– объекты и предприятия общественного питания;

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:**

– отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания, в том числе химчистки, бани и прачечные (санитарно-защитные зоны указанных объектов (при их наличии), парковки, необходимые в соответствии с рекомендациями СНиП должны входить в границы участков этих объектов);

– временные объекты торговли;

– многоэтажные жилые дома до 9 этажей включительно;

– физкультурно-оздоровительные объекты первой ступени обслуживания, площадки для занятий физкультурой

– индивидуальная усадебная жилая застройка 1-3 этажа с земельными участками;

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

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

– хозяйственные постройки;

- мемориальные и памятные объекты;
- индивидуальные гаражи для автотранспорта;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения;
- скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства;
- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- площадки для отдыха взрослого населения;
- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта;
- площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных;
- пункты приёма вторичного сырья;
- площадки для сбора бытовых отходов;
- одно- и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки.

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

- минимальный отступ жилых зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 5 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии отстки зданий 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;
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами; - минимальные расстояния от стен зданий до спортивных площадок и площадок для отдыха, до хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;

- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- размер земельного участка для многоквартирного жилого дома 2, 3-9 этажей рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 №1223, письмом Правительства Калининградской области от 25.02.2009 №МП-496 и приложением к указанному письму (методическим рекомендациям), Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98;
- максимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома – не более 800 кв. м.;
- минимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома 400 кв. м.;
- минимальный размер земельного участка по вспомогательному виду разрешенного использования 30 кв. м.;
- максимальный размер земельного участка по вспомогательному виду разрешенного использования 600 кв. м.;
- максимальная высота здания (до конька крыши) при использовании участка по условно-разрешенному виду – 27 м.
- процент застройки индивидуальными жилыми домами – 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%;

## **2. Ж – 2. Зона жилой застройки малой этажности**

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

- индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с земельными участками;
- многоквартирные жилые дома 1-3 этажа, с числом квартир не более четырех;

– объекты торговли первой степени обслуживания (повседневного использования);

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

– аптеки;

– гостиницы, вместимостью до 60 человек;

– объекты делового назначения (офисы), общей площадью до 500 кв. м. (парковки, необходимые для этих объектов в соответствии с рекомендациями СНиП, должны входить в границы участков этих объектов);

– объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) уровня;

– объекты и предприятия общественного питания;

**Условно-разрешённые виды использования:**

– многоквартирные жилые дома 1-3 этажа, с числом квартир более четырех;

– многоквартирные жилые дома 4-5 этажей;

– объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания, в том числе - химчистки, бани и прачечные (санитарно-защитные зоны указанных объектов (при их наличии), парковки, необходимые в соответствии с рекомендациями СНиП должны входить в границы участков этих объектов);

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

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

– хозяйственные постройки;

– сад (огород);

– объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения;

– скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства;

– площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;

– площадки для отдыха взрослого населения;

– индивидуальные гаражи для автотранспорта;

- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта;
- площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных;
- площадки для сбора бытовых отходов;
- одно- и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки.

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

- минимальный отступ жилых зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий - 5 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии отстройки зданий с красной линией;
- минимальный отступ жилых зданий от границы соседнего участка - 3 м;
- минимальный отступ хозяйственных построек от границы соседнего участка - 1 м. Допускается блокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований;
- минимальные расстояния между сторонами зданий - определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до площадок для отдыха и хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) - определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта - определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- максимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома - не более 800 кв. м.;
- минимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома 400 кв. м;
- минимальный размер земельного участка по вспомогательному виду разрешенного использования 30 кв. м;

- максимальный размер земельного участка по вспомогательному виду разрешенного использования 600 кв. м;
- размер земельного участка для многоквартирного жилого дома 2, 3-5 этажей рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 №1223, письмом Правительства Калининградской области от 25.02.2009 №МП-496 и приложением к указанному письму (методическим рекомендациям), Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98;
- максимальная высота здания (до конька крыши) по условно-разрешенному виду - 15 м.
- процент застройки индивидуальными жилыми домами – не более 30%;
- процент застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами – не более 40%;
- процент застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами – не более 60%;
- Ограждение земельных участков между участками с индивидуальной жилой застройкой выполняется решетчатым высотой не более 2-х метров. Допускается устройство сплошного забора высотой до 2-х метров со стороны улицы.

### **Статья 37.2 Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны (ОД)**

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

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

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

- здания административно-хозяйственных, деловых, общественных учреждений и организаций поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

- здания делового назначения (офисы);
- здания и объекты представительств фирм и организаций;
- здания кредитно-финансовых учреждений;
- судебные и юридические органы;
- гостиницы;
- информационные туристические центры;
- стадионы и спортивные площадки, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения; плавательные бассейны, спортивные залы;
- здания и сооружения учреждений культуры и искусства, музеи, выставочные залы, галереи;
- конфессиональные объекты;
- мемориальные комплексы, памятные объекты;
- здания учреждений социальной защиты;
- магазины, торговые комплексы; торгово-выставочные комплексы;
- здания и сооружения предприятий общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- здания и сооружения предприятий связи;
- объекты учреждений жилищно-коммунального хозяйства;
- УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты, отделения милиции;

**Условно-разрешённые виды использования:**

- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями) с преобладанием общественных функций;
- временные объекты торговли;

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

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта;
- открытые стоянки для временного хранения туристических автобусов;
- объекты коммунального хозяйства и инженерного обеспечения;
- хозяйственные постройки;

- погрузочно-разгрузочные и складские площадки, складские сооружения;
- гаражи и стоянки транспорта объектов разрешённого использования, пункты технического обслуживания транспорта;
- скверы, озеленённые площадки; элементы благоустройства;
- площадки для сбора отходов;
- проезды, пешеходные и велосипедные дорожки.

**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 отстройки зданий с красной линией;
- минимальные расстояния между сторонами зданий - определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- коэффициент застройки территории – 70% от площади земельного участка;
- коэффициент озеленения территории – 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.

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

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- здания детских дошкольных учреждений;
- начальные и средние общеобразовательные учебные заведения (школы, лицеи, прочее);
- здания учреждений дополнительного образования;
- здания учреждений среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;

**Условно-разрешённые виды использования:**

- не установлены;

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- объекты коммунального хозяйства и инженерного обеспечения;
- хозяйственные постройки;
- погрузочно-разгрузочные и складские площадки;
- элементы благоустройства;
- площадки для сбора отходов;
- проезды, пешеходные и велосипедные дорожки;
- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта;

- гаражи для хранения автотранспорта объектов данной зоны

**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;
- площадь озеленения земельных участков - не менее 40 % территории.
- коэффициент застройки территории – не более 45% от площади земельного участка.
- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

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

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- библиотеки, архивы;
- высшие учебные заведения;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- информационные, компьютерные центры;
- клубы различного назначения, дискотеки;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);

- музеи, выставочные залы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- предприятия общественного питания;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- средние специальные учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

**Условно разрешенные виды использования:**

- консультативные поликлиники;
- открытые автостоянки на отдельных земельных участках, в т.ч. многоуровневые.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- жилые дома для преподавателей;
- общежития;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед объектами образования и обслуживания населения;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**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;

– площадь озеленения земельных участков - не менее 40 % территории.

– коэффициент застройки территории – не более 45% от площади земельного участка.

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

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

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

- аптеки;
- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- дома ребенка;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- консультативные поликлиники;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- поликлиники;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- реабилитационные восстановительные центры;
- санатории, профилактории;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортплощадки, теннисные корты;
- станции скорой помощи.

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

- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи для служебного автотранспорта;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и

коммерческих видов использования;

– специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении.

**Условно разрешенные виды использования:**

– отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

– приюты, ночлежные дома;

– хосписы;

– объекты, связанные с отправлением культа.

**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;

– площадь озеленения земельных участков - не менее 40 % территории.

– коэффициент застройки территории – не более 45% от площади земельного участка.

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

## **5.0Д – 5. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

– аквапарки;

– бани; сауны;

– велотреки;

– зеленые насаждения, парки, скверы;

– автодромы, мотодромы, картинги;

– общественные туалеты;

– площадки экстремального спорта;

– предприятия общественного питания;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные арены (с трибунами);
- спортивные школы;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- яхт-клубы, лодочные станции.

**Условно разрешенные виды использования:**

- магазины;
- открытые автостоянки;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки и гаражи на отдельных земельных участках.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- телевизионные и радиостудии;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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

- площадь озеленения земельных участков - не менее 20 % территории.
- коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.
- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

## **Статья 37.3 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 3 ПРТ 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.

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

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

– объекты, в том числе - производственные предприятия, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны 300 м (3-го класса опасности);

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

– производственные базы;  
– общежития, связанные с производством и профессиональным образованием;

- здания административно-хозяйственных, деловых и общественных учреждений и организаций;
- здания офисов и представительств;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины розничной торговли;
- гостиницы при предприятиях;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, медицинские пункты (учреждения) предприятий, связанные с обслуживанием предприятий научно-исследовательские лаборатории;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- здания и сооружения проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций;
- временные торговые объекты;
- объекты предприятий общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- элементы благоустройства;
- проезды;
- гаражи для автотранспорта предприятия;

**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 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.

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

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

- объекты, в том числе - производственные предприятия, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны 100 м (4-го класса опасности);

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

- производственные базы;
- общежития, связанные с производством и профессиональным образованием;
- здания административно-хозяйственных, деловых и общественных учреждений и организаций;
- здания офисов и представительств;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины розничной торговли;
- гостиницы при предприятиях;

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

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, медицинские пункты (учреждения) предприятий, связанные с обслуживанием предприятий научно-исследовательские лаборатории;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- здания и сооружения проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций;
- временные торговые объекты;
- объекты предприятий общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- элементы благоустройства;
- проезды;
- гаражи для автотранспорта предприятия;

### **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 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.

### **3. ПК – 3. Зона производственно-коммунальных объектов V класса Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

– объекты, в том числе производственные предприятия, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны не более 50 м (5-го класса опасности);

– объекты и предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более 50м;

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

– производственно-складские базы;

– общежития, связанные с производством и профессиональным образованием;

– здания административно-хозяйственных, деловых и общественных учреждений и организаций;

– здания офисов и представительств;

– многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

– предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

– рынки промышленных товаров;

– торгово-выставочные комплексы;

– магазины розничной торговли;

– гостиницы при предприятиях;

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

– здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, медицинские пункты (учреждения) предприятий, связанные с обслуживанием предприятий научно-исследовательские лаборатории;

– спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;

– здания и сооружения проектных, научно-исследовательских и изыскательских организации;

– временные торговые объекты;

– объекты предприятий общественного питания;

- объекты бытового обслуживания;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- отделения и пункты милиции;
- элементы благоустройства;
- проезды, автостоянки, гаражи для автотранспорта предприятия

**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., 5-го 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.

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

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты электро-, теплоснабжения, газообеспечения межпоселкового, поселкового и межрайонного значения;
- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты водоснабжения и водоотведения межпоселкового, поселкового и межрайонного значения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- не определены

**Вспомогательные виды использования:**

- хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
- парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

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

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

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

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

## **Статья 37.4 Градостроительный регламент. Особо охраняемые территории (ООТ)**

### **1. 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 (решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия), не распространяется.

## **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

## **Статья 37.5 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.

### **1. 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 общего пользования - парков, набережных, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

*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 определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.*

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

- парки;
- набережные;
- скверы, аллеи, бульвары;
- зеленые насаждения;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- предприятия общественного питания.

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

– вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерного обеспечения.

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

- помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;
- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

### **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и 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%.
- предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

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

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

*Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

*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 определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.*

- дома отдыха, пансионаты;
- кемпинги;
- спортивные и спортивно-зрелищные сооружения;
- пункты проката спортивного и спортивно-рекреационного инвентаря;
- луна-парки, аттракционы;
- мемориальные комплексы, памятники и памятные объекты;
- предприятия общественного питания;
- информационные и информационно-туристические центры;
- детские и детские игровые площадки;
- площадки для отдыха;
- элементы благоустройства;

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

- здания и сооружения учреждений здравоохранения;

- здания и сооружения оздоровительных учреждений, учреждений отдыха и туризма;

- здания и сооружения учреждений культуры и искусства;

- объекты бытового обслуживания;

- отделения, участковые пункты милиции;

- конфессиональные объекты;

- магазины, торговые и торгово-выставочные комплексы;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- временные объекты торговли и общественного питания;

- сезонные объекты обслуживания;

- пункты оказания медицинской помощи;

- площадки для выгула домашних животных;

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов;

- элементы инженерной и транспортной инфраструктур, необходимые для обслуживания данной зоны;

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и 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.

**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 и СанПиН.

## **Статья 37.6 Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

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

### **1. 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 недвижимости:**

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

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

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

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

- дворовые постройки;
- хозяйственные постройки;
- прочие объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

#### **Параметры застройки:**

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

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

- *Для территории садоводческого (огороднического) некоммерческого объединения подготавливается схема зонирования территории, определяющая зоны, наиболее благоприятные для развития садоводства и огородничества.*
- *В схеме зонирования территории должны содержаться сведения о местах нахождения, площадях и целевом назначении земельных*

участков, о разрешённом использовании земельных участков, а так же сведения о правах, на которых земельные участки в каждой конкретной зоне предоставлены (могут быть предоставлены) гражданам.

– Указанная схема должна служить основой для определения объемов строительства подъездных автомобильных дорог, объектов электроснабжения, связи, а также для развития общественного транспорта, торговли, медицинского и бытового обслуживания граждан - членов садоводческого (огороднического) некоммерческого объединения.

– Схема улиц и проездов, схема инженерных коммуникаций и прочие схемы, включая схемы застройки, могут быть разработаны в проекте планировки территории садоводческого (огороднического) некоммерческого объединения.

– Право регистрации проживания в зданиях на территориях садоводческих объединений осуществляется в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

**Общие требования к планировке и застройке территорий дачного некоммерческого объединения (по условно разрешённому виду использования земельных участков).**

– Гражданам - владельцам участков, могут быть предоставлены разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка в зоне СХ-1 - для использования под дачный участок с правом возведения строения без права регистрации проживания или жилого дома с правом регистрации проживания в нём.

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

– Проект планировки территории дачного некоммерческого объединения подготавливается на основе схемы зонирования территории объединения, подготавливаемой аналогично таковой для территории садоводческого (огороднического) некоммерческого объединения.

– Проект планировки подготавливается в соответствии с Градостроительным Законодательством РФ, градостроительными нормами по планировке и застройке городов и сельских населённых мест,

статьями 26 и 27 настоящих Правил. Проект планировки в части ширины улиц и проездов, проектирования мест для хранения автотранспорта, подготавливается с учётом нормативной транспортной обеспеченности и необходимости инженерно-технической обеспеченности проектируемой территории. Проект планировки должен учитывать иные градостроительные нормативы - резерв необходимых территорий под общественную застройку, оборудование площадок для сбора мусора (мусороудаления) и прочие.

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

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

- сельскохозяйственные угодья;
- пастбища и сенокосы;
- залежи;
- ЛПХ

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

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

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

- сельскохозяйственные объекты;
- здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения;
- прочие объекты обслуживания, связанные с целевым

назначением зоны.

### **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.

## **Статья 37.7 Градостроительный регламент. Зоны специального назначения (СН)**

### **1. 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.

## **2. СН – 2. Зона кладбищ**

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

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

### **Вспомогательные виды использования:**

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

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

- аптеки;
- магазины общей площадью до 150 кв.м.

## **3. 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 недвижимости:**

- зеленые насаждения;
- парки, скверы;
- спортплощадки;
- предприятия общественного питания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административные здания;
- хозяйственные корпуса;
- объекты инженерного обеспечения.

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

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

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

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

## **Г ЛАВА 10. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 38. 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 водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Размеры водоохраных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются Водным Законодательством Российской Федерации.

В границах водоохраных 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 РФ об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

## **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.

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 РФ, нормативной (СНиП, СанПиН) или иной документацией, должен быть учтён при определении разрешённого использования того или иного земельного участка, на территорию которого могут распространяться градостроительные ограничения, в части, влияющей на характер разрешённого использования земельных участков и/или на параметры разрешённого строительного изменения объектов недвижимости.

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

## **ЧАСТЬ IV ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 39. 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 федеральным Законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

#### **Статья 40. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки**

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

#### **Статья 41. Вступление в силу настоящих Правил**

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