**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |
| --- |
| **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** |
| **Глава 1. Общие положения** |
| Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки сельского поселения |
| Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах |
| Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке |
| Статья 4. Публичные и общественные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения |
| Статья 5. Особые положения |
| **Глава 2. Участники отношений в области землепользования и застройки сельского поселения** |
| Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения в области землепользования и застройки |
| Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения |
| Статья 8. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование |
| Статья 9. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков |
| Статья 10. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности |
| **Глава 3. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения. Действие Правил по отношению к иным документам и ранее возникшим правам** |
| Статья 11. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения. |
| Статья 12. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, ранее возникшим отношениям |
| Статья 13. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам |
| **Глава 4. Регулирование землепользования на территории сельского поселения** |
| Статья 14. Право собственности на землю |
| Статья 15. Аренда земельных участков |
| Статья 16. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), порядок его установления и прекращения |
| Статья 17. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки |
| Статья 18. Ограничения обороноспособности земельных участков |
| Статья 19. Нормы предоставления земельных участков |
| **Глава 5. Градостроительная документация сельского поселения** |
| Статья 20. Градостроительная документация |
| Статья 21. Генеральный план сельского поселения |
| Статья 22. Реализация генерального плана сельского поселения |
| Статья 23. Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления сельского поселения |
| **Глава 6. Градостроительное зонирование** |
| Статья 24. Территориальные зоны и градостроительные регламенты |
| Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| Статья 26. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Статья 27. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства |
| Статья 28. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства |
| **Глава 7. Порядок осуществления проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства** |
| Статья 29. Подготовка проектной документации |
| Статья 30. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям |
| Статья 31. Ограждение земельных участков |
| Статья 32. Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений |
| Статья 33. Размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства |
| **ЧАСТЬ II КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ** |
| **Глава 8. Карта градостроительного зонирования сельского поселения** |
| Статья 34. Карта градостроительного зонирования сельского поселения |
| **Глава 9. Карты зон с особыми условиями использования территорий** |
| Статья 35. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории поселения |
| Статья 36. Охранные зоны |
| Статья 37. Санитарно-защитные зоны |
| Статья 38. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ |
| Статья 39. Водоохранные зоны |
| Статья 40. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения |
| **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** |
| **Глава 10. Градостроительные регламенты** |
| Статья 41. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования сельского поселения |
| Статья 42. Градостроительные регламенты для жилых зон |
| Статья 43. Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон |
| Статья 44. Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками |
| Статья 45. Зоны сельскохозяйственных угодий и сельскохозяйственного назначения. Градостроительные регламенты для зон сельскохозяйственного назначения |
| Статья 46. Градостроительные регламенты для производственных зон |
| Статья 47. Градостроительные регламенты для рекреационных зон |
| Статья 48. Зона земель лесного фонда |
| Статья 49. Зона специального назначения |
| Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия |
| Статья 51. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок |
| Статья 52. Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территории земельных участков |
| **Глава 11. Земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, не устанавливается** |
| Статья 53. Земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, не устанавливается |
| Статья 54. Состав и назначение территорий общего пользования |
| **Глава 12. Заключительные положения** |
| Статья 55. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки сельского поселения |
| Статья 56. Вступление в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения |
| **Графические материалы** |
| Приложение 1. Картографическое описание границ земель муниципального образования «сельсовет Бильбильский» |

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки сельского поселения.**

1. Правила землепользования и застройки разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории сельского поселения;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

Правила землепользования и застройки сельского поселения определяют компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории сельского поселения.

2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации вводят в сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3.Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления сельского поселения;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления сельского поселения;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории сельского поселения.

**Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах**

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

**Акт о выборе земельного участка для строительства** (в необходимых случаях также и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны) – результаты выбора земельного участка для строительства (в необходимых случаях также и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны), уполномоченными на то органами, указанными в ст. 29 Земельного кодекса Российской Федерации, оформляемые в форме документа, на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

**Акт приемки объекта капитального строительства** (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора) – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства на основании договора, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельногоучастка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

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

**Водоохранная зона** - территория, которая примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Временное сооружение (объект)** – отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, не связанные прочно с землей, а также специально возводимое или приспосабливаемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания, занятых на производстве работников.

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

**Генеральный план поселения** – основной документ, регламентирующий территориальное и градостроительное планирование развития территории сельского поселения.

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

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

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

**Дополнительные градостроительные регламенты** – дополнительные требования и ограничения деятельности на земельных участках по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и параметрам разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами с позиций охраны природной и историко-культурной среды.

**Жилой дом блокированной застройки** – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на [территорию общего пользования](#sub_1012).

**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.

**Заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком, представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ.

**Земельный участок** - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства могут располагать в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения.

**Коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

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

**Многоквартирный жилой дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме; содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

**Малоэтажная жилая застройка -** жилая застройка этажностью до 3 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

**Многоэтажная жилая застройка** - жилая застройка многоквартирными зданиями высотой до 30 метров.

**Населенный пункт** - часть территории в составе поселения, и как территориальная единица, имеющая официальное географическое наименование, установленный законодательством соответствующий статус (категорию), сосредоточенную застройку в пределах фиксированной границы, являющаяся местом жительства и (или) местом пребывания людей.

**Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства -** санкционированное в установленном настоящими Правилами порядке уполномоченными органами отступление от параметров и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для конкретного земельного участка (объекта).

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

**Объект индивидуального жилищного строительства –** отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи.

**Обладатели сервитута -** лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутом).

**Проектная документация –** графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

Процент застройки участка - отношение площади земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

**Планировка территории –** осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов..

**Публичный сервитут -** право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

**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.

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

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

**Резервирование земельных участков –** ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд.

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

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

**Собственники земельных участков -** лица, имеющие земельные участки в собственности.

**Среднеэтажная жилая застройка -** жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью до 5 этажей.

**Санитарно-защитная зона -** территория между границами промышленной площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

**Территориальные зоны –** зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки 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).

**Технические условия –** информация о технических условиях подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

**Технические регламенты –** документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Частный сервитут -** право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

**Целевое назначение земельных участков –** назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом поселения.

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

1) его границ (документально и на местности);

2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;

3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории сельского поселения, градостроительная документация о застройке территории поселения являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации Правил в официальном печатном издании;

- создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации поселения;

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Предоставление выписок и изготовление копий осуществляется на платной основе в порядке, установленном администрацией сельского поселения.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 4. Публичные и общественные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения**

1. Публичные слушания - форма реализации прав жителей сельского поселения на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления сельского поселения посредством проведения публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов поселения по вопросам местного значения.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, собрания депутатов сельского поселения.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Генерального плана сельского поселения, в том числе по внесению в него изменений, с участием жителей поселения проводятся в обязательном порядке, за исключением случаев, указанных в п. 18 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

Кроме того, на публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений и (или) дополнений в Правила;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- изменение градостроительных регламентов зон и изменения в зонировании;

3.Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами представительного органа сельского поселения и должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний, заблаговременное ознакомление с проектом муниципального правового акта, другие меры, обеспечивающие участие в публичных слушаниях жителей муниципального образования, опубликование (обнародование) результатов публичных слушаний.

4. Заинтересованные лица вправе письменно представить свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса лицам, ответственным за проведение публичных слушаний.

На основании предложений и замечаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний, осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний.

Предложения и замечания, поступившие во время проведения публичных слушаний, включаются в протокол публичных слушаний и учитываются при подготовке рекомендаций (заключений о результатах) публичных слушаний.

5. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей сельского поселения - участников публичных слушаний.

6. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

7. В ходе публичных слушаний секретарем публичных слушаний ведется протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

- дата, время, место проведения публичных слушаний;

- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

- повестка дня публичных слушаний;

- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

- мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;

- письменные замечания и предложения лиц, участвующих в публичных слушаниях;

- результаты голосования по каждому вопросу.

8. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре.

При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах: один экземпляр хранится в Администрации сельского поселения, другой выдается застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим и секретарем.

9. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана сельского поселения, проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, проектам внесения изменений и (или) дополнений в них:

9.1. При внесении изменений в генеральный план публичные слушания проводятся в населенных пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в генеральный план, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.

9.2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана администрация сельского поселения в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

Экспозиция организуется в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

9.3. Срок проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана поселения (проекту внесения изменений в Генеральный план поселения) с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более двух месяцев.

9.4. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила) составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9.5. По результатам проведения публичных слушаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний готовится заключение, которое подлежит опубликованию в официальном печатном издании.

9.6. Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:

- дата, время, место составления заключения;

- повестка дня публичных слушаний;

- указание на опубликование (обнародование) решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в процессе публичных слушаний;

- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

- результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;

- общие выводы публичных слушаний.

9.7. Глава сельского поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом генерального плана и направлении его в собрание депутатов сельского поселения;

2) об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

10. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности.

10.1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний.

10.2. Публичные слушания по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и (или) проекта ее межевания; правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории; лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

10.3. Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства; правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой сельского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

11. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления сельского поселения, подлежат опубликованию в официальном печатном издании.

12. Финансирование организации и проведения публичных и общественных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением, случаев проведения слушаний по вопросам:

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несет застройщик (заявитель);

- установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

13. Общественные слушания проводятся по вопросам установления (прекращения) публичных сервитутов по инициативе органов местного самоуправления сельского поселения, физических и юридических лиц (далее – заинтересованные лица). Заинтересованные лица направляют письменное обращение в администрацию сельского поселения об организации и проведении общественных слушаний по вопросу установления (прекращения) публичного сервитута.

В обращении указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости установления публичного сервитута;

- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

Указанное обращение подлежит рассмотрению в течение 30 дней с момента получения администрацией сельского поселения.

Администрация сельского поселения за 10 дней до дня проведения общественных слушаний размещает в официальном печатном издании и на официальном сайте в сети «Интернет» (при наличии) информационное сообщение о проведение публичных слушаний, в котором указывается повестка слушаний, место, время, день проведения слушаний, порядок предоставления предложений по повестке дня слушаний.

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний правообладателям земельного участка в отношении которого планируется установление (прекращение) публичного сервитута и земельных участков, имеющих общие границы с данным земельным участком.

Предложения и замечания, поступившие во время проведения общественных слушаний, включаются в протокол общественных слушаний и учитываются при подготовке рекомендаций (заключений о результатах) общественных слушаний.

Непосредственно перед началом общественных слушаний производится регистрация жителей сельского поселения - участников общественных слушаний.

Результаты проведения общественных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения общественных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников общественных слушаний, присутствующих на момент голосования.

В ходе общественных слушаний секретарем общественных слушаний ведется протокол общественных слушаний, который содержит следующие сведения:

- дата, время, место проведения общественных слушаний;

- присутствующие на общественных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

- повестка дня общественных слушаний;

- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

- мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;

- письменные замечания и предложения лиц, участвующих в общественных слушаниях;

- результаты голосования.

Протокол общественных слушаний составляется в одном экземпляре, подписывается председательствующим и секретарем слушаний.

Результаты общественных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления сельского поселения, подлежат опубликованию в официальном печатном издании.

**Статья 5. Особые положения.**

1. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципального района, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения сельского поселения в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между сельским поселением могут быть переданы органам местного самоуправления МР «Магарамкентский район».

3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

**Глава 2. Участники отношений в области землепользования и застройки сельского поселения**

**Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям депутатов собрания поселения в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Генерального плана сельского поселения, а также внесение изменений в него;

- утверждение Правил землепользования и застройки сельского поселения,

внесение изменений и (или) дополнений в них;

- назначение местных референдумов по вопросам территориального развития сельского поселения;

- установление земельного налога;

- установление коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности;

- принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах сельского поселения для муниципальных нужд;

- назначение публичных слушаний, собраний граждан, определение порядка организации и проведения публичных слушаний;

- иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Уставом сельского поселения, в соответствии с федеральным законодательством.

2. К полномочиям администрации сельского поселения относятся:

- принятие решения о подготовке проекта генерального плана поселения, а также о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план поселения;

- утверждение плана реализации генерального плана поселения;

- принятие решения о разработке проекта Правил землепользования и застройки поселения;

- утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки поселения;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- принятие решений о развитии застроенных территорий;

- иные полномочия в соответствии с действующим законодательством и Уставом поселения.

3. Администрация сельского поселения:

- осуществляет правомочия собственника в отношении муниципального имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- осуществляет резервирование земельных участков для муниципальных нужд;

- осуществляет в установленном порядке перевод земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения) в соответствии с требования ст. 8 Земельного кодекса Российской Федерации, из одной категории в другую в пределах своих полномочий;

- осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

- осуществляет разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;

- осуществляет муниципальный контроль за использованием земель поселения;

- осуществляет подготовку проекта Генерального плана поселения, а также подготовку предложений о внесении изменений в Генеральный план поселения;

- реализует генеральный план поселения;

- разрабатывает проект Правил землепользования и застройки поселения;

- разрабатывает и утверждает местные нормативы градостроительного проектирования;

- обеспечивает подготовку документации по планировке территории;

- осуществляет формирование земельных участков;

- осуществляет выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;

- принимает в установленном порядке решения о переводе жилых помещений в нежилые, помещений в жилые;

- согласовывает переустройство и перепланировку жилых помещений;

- осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации Уставом сельского поселения.

**Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения**

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- обращаются в администрацию сельского поселения с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков;

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

- переоформляют один вид ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе оформляют земельные участки под приватизированными предприятиями, переоформляют право пожизненного наследуемого владения или право постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды;

- разделяют (размежевывают) территории сложившейся застройки на земельные участки.

**Статья 8. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование**

1. Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

3. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков.

4. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

**Статья 9. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков**

Собственники земельных участков и лица, пользующиеся земельным участком на определенном праве обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременно производить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

**Статья 10. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности**

Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

1) осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, Правилами землепользования и застройки;

2) не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

3) проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;

4) выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;

5) оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;

6) предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;

7) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

**Глава 3. Порядок внесения изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения. Действие правил по отношению к иным документам и ранее возникшим правам**

**Статья 11. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения.**

1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения осуществляется на основании решения Собрания депутатов сельского поселения, по результатам проведения публичных слушаний.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:

- несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки направляются в комиссию по подготовке правил землепользованию и застройке Администрации сельского поселения (далее – комиссия):

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти РД, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления МР «Магарамкентский район» и сельского поселения в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, а также если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил 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.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Администрации сельского поселения.

5. Глава Администрации сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по рассмотрению проекта, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию решения постановления заявителям.

Решение о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимается с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, срока представления проекта в администрацию поселения, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

6. Глава администрации сельского поселения не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

В указанном сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения либо применительно к различным частям территорий поселения;

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

5) иные вопросы организации работ.

7. Администрация сельского поселения осуществляет проверку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схеме территориального планирования МР «Магарамкентский район», схеме территориального планирования РД , схеме территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам проверки администрация сельского поселения направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила Главе сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам - в комиссию на доработку.

9. Глава сельского поселения при получении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

10. Публичные слушания по проекту изменений и (или) дополнений Правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом сельского поселения и (или), в соответствии со статьей 28 и с частями 13 и 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила комиссия обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в пункте 11 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта на собрание депутатов сельского поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

13. Собрание депутатов сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимает одно из следующих решений:

- об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения;

- о направлении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения на доработку к Главе Администрации сельского поселения.

14. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки сельского поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном решением собрания депутатов сельского поселения.

15. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения в судебном порядке.

16. Настоящая статья не применяется при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок.

**Статья 12. Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим отношениям.**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения и не должны ему противоречить.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также изменений в указанные документы (документацию).

3. Муниципальные правовые акты сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

5. 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](#sub_109), 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](#sub_1014) указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение [видов](#sub_37) 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 указанных участков и [объектов капитального строительства](#sub_1010) продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

6. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

**Статья 13. Использование объектов недвижимости,  не соответствующих Правилам.**

1. Объекты недвижимости, ставшие несоответствующими градостроительным регламентам после внесения изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

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

Несоответствующий вид использования объекта недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

**Глава 4. Регулирование землепользования на территории сельского поселения Статья 14. Право собственности на землю**

1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. В соответствии с федеральным законодательством земли в границах сельского поселения, находящиеся в государственной собственности, подлежат разграничению на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Республики Дагестан, Магарамкентский район, земли сельского поселения «сельсовет Бильбильский» .

2. В собственности сельского поселения находятся земельные участки:

- признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами;

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

- приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством.

3. В собственности юридических лиц (в частной собственности) находятся земли, приобретенные ими в соответствии с законодательством о приватизации государственного и муниципального имущества, а также по иным законным основаниям.

4. В собственности физических лиц (в частной собственности) находятся земли, приобретенные ими в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

5. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продать, подарить, отдать в залог, сдать его в аренду или распорядиться им иным образом, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

6. Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

7. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законодательством о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

8. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

9. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

**Статья 15 Аренда земельных участков**

1. Земельные участки, за исключением изъятых из оборота земельных участков, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно Федеральному закону от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

2. При предоставлении земельного участка в аренду его фактическое использование может быть изменено в целях приведения в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию согласно градостроительной и землеустроительной документации.

3. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор аренды земельного участка.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

4. Передача земельного участка арендодателем и принятие его арендатором оформляется актом приема-передачи земельного участка, подписываемого сторонами. С момента подписания акта обязанность арендодателя по передаче земельного участка считается исполненной.

5. Срок аренды земельного участка устанавливается по соглашению сторон.

Земельные участки, на которых расположены временные или нестационарные объекты недвижимости (объекты некапитального строительства), передаются в аренду на срок не более 3 лет.

Договор аренды земельного участка с собственниками расположенных на нем капитальных строений, зданий и сооружений заключается на срок до 49 лет.

Договор аренды земельного участка для проведения работ по проектированию объекта капитального строительства заключается на срок до трех лет.

7. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

8. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

9. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

10. [Арендатор](#sub_5304) земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия  [собственника земельного участка](#sub_5301) при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

11. Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации.

12. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка.

13. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

14. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

15. В случае смерти гражданина, арендующего земельный участок, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

16. Договор аренды земельного участка, заключенного на срок более года, подлежит государственной регистрации.

**Статья 16. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), порядок его установления и прекращения**

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.

3. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

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

6. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

7. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

8. Общественные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьей 4 настоящих Правил.

9. На основании заключения о результатах общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута ответственные за проведение слушаний лица осуществляют подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляют их не позднее следующего дня после подготовки Главе сельского поселения.

10. Администрация поселения в течение трех дней со дня поступления указанных в пункте 9 настоящей статьи рекомендаций принимает решение об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В решении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, Республики Дагестан, Магарамкентского района, местного самоуправления или местного населения, для обеспечения которых он был установлен.

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

14. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

15. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, в документах Государственного кадастра недвижимости.

**Статья 17. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки**

1. Права на земельные участки, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

3. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Статья 18. Ограничения оборотоспособности земельных участков**

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

4. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Данный пункт не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

5. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

**Статья 19. Нормы предоставления земельных участков**

1. Установить:

1.1. Предельные максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для ведения:

личного подсобного хозяйства – 0,15 га;

индивидуального жилищного строительства - 0,15 га

1.2. Предельные минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для ведения:

личного подсобного хозяйства - 0,10 га;

индивидуального жилищного строительства - 0,10 га.

**Глава 5. Градостроительная документация сельского поселения**

**Статья 20. Градостроительная документация**

1. В состав градостроительной документации сельского поселения входят:

- документ о территориальном планировании;

- документы градостроительного зонирования;

- документация по планировке территории.

2. Документом территориального планирования поселения является Генеральный план сельского поселения.

3. Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки сельского поселения, включающие в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в Правила;

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

4.Документация по планировке территории включает в себя:

- проект планировки территории;

- проекты межевания территорий;

- градостроительные планы земельных участков.

**Статья 21. Генеральный план сельского поселения.**

1. Территориальное развитие поселения осуществляется на основе Генерального плана сельского поселения (далее также – генеральный план поселения, генеральный план).

2. Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим перспективы развития сельского поселения. В соответствии со своим назначением генеральный план определяет функциональное зонирование территории, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

3. Проект генерального плана до его утверждения подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, в порядке, установленном статьей 4 настоящих Правил, а также согласованию с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти РД, органами местного самоуправления МР «Магарамкентский район» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Генеральный план утверждается решением собрания депутатов сельского поселения.

5. Генеральный план подлежит официальному опубликованию, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети "Интернет".

Опубликованию и размещению подлежат положения, предусмотренные частью 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и карта (схема) или несколько карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная частью 6 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 22. Реализация генерального плана сельского поселения**

1. Реализация генерального плана сельского поселения осуществляется на основании плана реализации генерального плана поселения, который утверждается Главой Администрациии сельского поселения в течение трех месяцев со дня утверждения генерального плана поселения.

2. В плане реализации генерального плана содержатся:

1) сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;

2) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;

3) финансово-экономическое обоснование реализации генерального плана поселения.

**Статья 23. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления сельского поселения.**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

4. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования муниципального образования – сельское поселение, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами РД и иными нормативными правовыми актами МР «Магарамкентский район».

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании решения, принятого Администрацией сельского поселения в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Администрация сельского поселения обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана сельского поселения, правил землепользования и застройки сельского поселения.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией сельского поселения самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

6. Документация по планировке территории утверждается Главой администрации сельского поселения в сроки, указанные в статье 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Глава администрации сельского поселения обеспечивает опубликование указанной в части 6 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

8. Заявления физических или юридических лиц с предложениями о подготовке документации по планировке территории направляются в Администрацию сельского поселения для рассмотрения и подготовки заключения о возможности реализации предложений потенциальных разработчиков документации на территории сельского поселения.

По результатам рассмотрения Администрация сельского поселения готовит заключение о необходимости подготовки документации по планировке территории или об отсутствии необходимости в подготовке документации по планировке территории с указанием мотивированных причин отказа.

Срок рассмотрения и подготовки заключения не может быть более одного месяца со дня поступления заявления.

О результатах рассмотрения заявления Администрация сельского поселения уведомляет заявителя в письменном виде в установленный срок.

Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом заключения о необходимости подготовки документации по планировке территории.

В решении о подготовке документации в обязательном порядке устанавливаются:

срок, в течение которого принимаются предложения физических или юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории. Указанный срок не может быть более 14 календарных дней с момента публикации решения о подготовке документации;

планируемый срок подготовки документации по планировке территории, определенный инициатором разработки документации. Указанный срок может быть изменен на основании предложений, поступивших от физических или юридических лиц при отсутствии возражений со стороны инициатора подготовки документации.

В течение семи календарных дней со дня окончания срока принятия предложений от физических или юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории Администрация сельского поселения направляет все поступившие предложения физических или юридических лиц инициатору подготовки документации.

9. Указанное в части 8 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

В случае разработки документации по планировке территории по инициативе администрации сельского поселения финансирование работ осуществляется за счет средств местного бюджета.

При разработке документации по планировке территории по инициативе физических или юридических лиц, заинтересованных в подготовке документации, финансирование производится за счет собственных средств указанных лиц.

Администрация сельского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

11. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

12. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

13. Глава администрации сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

14. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

15. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации сельского поселения депутаты сельского поселения вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Глава 6. Градостроительное зонирование**

**Статья 24. Территориальные зоны и градостроительные регламенты**

1. Территориальные зоны – это зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты. Территориальные зоны установлены с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории сельского поселения;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) осям автодорог, улиц, проездов;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) границам населенных пунктов;

6) иным границам.

3. В результате [градостроительного зонирования](#sub_106) могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

4. Помимо предусмотренных настоящей статьей могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом [функциональных зон](#sub_105) и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. [Градостроительным регламентом](#sub_109) определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

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

- виды разрешенного использования;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами [территориального планирования](#sub_102) муниципальных образований;

- видов [территориальных зон](#sub_107);

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

8. 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](#sub_109), за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

9. Границы зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством, не отображенные на карте градостроительного зонирования сельского поселения, вносятся в настоящие Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке.

**Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия в случаях, когда участок или объект расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда участок или объект расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов и т.д.).

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия их – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды использования, не предусмотренные настоящими Правилами, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами.

8. Использование инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, в пределах отдельных земельных участков (объектов электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) является разрешенным при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 26. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**Статья 27. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, если строительные намерения владельца земельного участка не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, он подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по землепользованию и застройке на территории сельского поселения.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 4 настоящих Правил.

3. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия по землепользованию и застройке направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе администрации сельского поселения.

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети Интернет.

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

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

**Статья 28. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

3. Заинтересованное лицо подает в Комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении указанного разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 4 настоящих Правил. Расходы по организации и проведению публичных слушаний несет лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют указанные рекомендации Главе Администрации сельского поселения.

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

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

**Глава 7. Порядок осуществления проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

**Статья 29. Подготовка проектной документации**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую 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.

2. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

3. Осуществление подготовки 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.

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

5. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство (реконструкция) и факторах техногенного воздействия на окружающую среду;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, выполнения земляных работ.

Выдачу разрешений на проведение инженерных изысканий (за исключением топографо-геодезических) осуществляет Администрация сельского поселения.

6. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и исполнителем проектной документации. Застройщик (заказчик) обязан предоставить исполнителю:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

7. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам Администрации сельского поселения.

8. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения;

4) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

5) проект организации строительства объектов капитального строительства;

6) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости);

7) перечень мероприятий по охране окружающей среды, пожарной безопасности, по обеспечению доступа инвалидов к объектам социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения;

8) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

9) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных градостроительным законодательством, проектная документация утверждается при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

10. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 и 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 30. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям**

1. Присвоение названий улицам, переулкам, площадям, а также их переименование производится муниципальным правовым актом Администрации сельского поселения на основании заявлений заинтересованных лиц.

2. Адреса зданиям, строениям и сооружениям присваиваются муниципальным правовым актом Администрации сельского поселения.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям и сооружениям, владельцами которых являются, обращаются с заявлением в администрацию сельского поселения.

К заявлению прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

- технический план (кадастровый паспорт) объекта капитального строительства.

4. Решения, указанные в данной статье, являются неотъемлемой частью информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

**Статья 31.** **Ограждение земельных участков**

1. Ограждения устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

2. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть высотой не более 1,8 м.

Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

3. На склонах и косогорах следует устраивать подсыпки или цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более 1/4 высоты секции.

**Статья 32. Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений**

1. Прокладка и переустройство подземных инженерных сетей и сооружений, выполнение других видов работ, связанных с вскрытием грунта, должны осуществляться по проектам (технологическим, рабочим чертежам, проектам производства работ), согласованным и утвержденным в установленном порядке, при техническом надзоре заказчика и эксплуатирующих организаций и авторском надзоре проектных организаций с соблюдением действующих строительных норм и правил.

2. Проекты и рабочая документация на работы, связанные с производством земляных работ, подлежат обязательному согласованию эксплуатирующими организациями с организациями, на земельных участках которых предусматривается производство работ, после чего подлежат согласованию с администрацией сельского поселения.

3. Ответственность за сохранность существующих инженерных сооружений, имеющихся на плановых материалах М 1:500, несет организация, производящая работы, и лицо, ответственное за производство работ. В каждом случае повреждения существующих инженерных сооружений составляется акт при участии представителей заинтересованных сторон. В акте указываются причины повреждения, конкретные виновники, меры и сроки устранения повреждения.

4. Ответственность за механические повреждения подземных инженерных сооружений, отсутствующих на плановых материалах М 1:500, несут руководители предприятий и организаций, осуществляющих их эксплуатацию.

5. При производстве земляных и иных работ не допускается засыпка водоотводных (мелиоративных) канав, ведущих к нарушению сбора и стока поверхностных вод.

**Статья 33. Размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства**

1. Размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, ограничивается в зонах охраны объектов культурного наследия, территориях, занимаемыми зелеными насаждениями и в водоохранных зонах, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках, где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.

2. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на газонах, цветниках, детских площадках, а также ближе 15 метров от окон зданий, за исключением остановочных павильонов, а также киосков и палаток, составляющих единый комплекс с остановочными павильонами.

3. К объектам, не являющимся объектами капитального строительства, используемым для торговли и услуг, должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения).

4. Территория, занимаемая объектами, не являющимися объектами капитального строительства, а также прилегающая территория должны быть благоустроены в соответствии с проектом. Не допускается принятие в эксплуатацию завершенных строительством объектов, не являющихся объектами капитального строительства, без выполнения работ по благоустройству. В состав работ по благоустройству могут входить работы по устройству тротуаров, водоотводов, освещения, малых архитектурных форм, а также работы по посадке деревьев и кустарников, устройству газонов и цветников.

5. Габаритные размеры временного гаража не должны превышать 4 x 6 м.

6. Киоски, павильоны, торговые ряды и другие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, предназначенные для торговли и услуг, должны иметь вывеску, определяющую профиль предприятия, информационную табличку с указанием зарегистрированного названия, формы собственности и режима работы.

7. Собственники (арендаторы) объектов, не являющихся объектами капитального строительства, обязаны производить уборку прилегающей территории в радиусе до 10 м или до границ проезжей части дорог, зданий и сооружений, земельных участков. Владельцы торговой палатки, павильона, магазина обязаны заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов со специализированной организацией, имеющей лицензию на вывоз и утилизацию отходов.

8. К гаражу должен быть выполнен проезд с покрытием, которое предохраняло бы окружающую территорию от распространения грязи в ненастную погоду.

9. Владельцу гаража запрещено производить мойку транспортного средства и ремонтные работы, связанные с применением горюче-смазочных материалов, около гаража.

10. Запрещается хранить в гаражах горюче-смазочные материалы.

11. Самовольной установкой объекта, не являющегося объектом капитального строительства, является его установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном действующим законодательстве порядке, либо установленное без получения на это необходимых разрешений или с нарушением настоящих Правил, иных нормативных правовых актов.

12. Установление факта самовольной установки объекта, не являющегося объектом капитального строительства, проводится на основании поступивших обращений, жалоб физических или юридических лиц, а также на основании проверок организаций, осуществляющих соответствующий вид контроля.

13. Ремонт и окраска объектов, не являющихся объектами капитального строительства, производится до начала летнего сезона (до 1 мая). Покраска производится с учетом сохранения внешнего вида, предусмотренного проектом.

Изменение цветового решения и декоративного оформления фасадов подлежит обязательному согласованию с администрацией сельского поселения.

**ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.**

**Глава 8. Карта градостроительного зонирования сельского поселения.**

**Статья 34. Карта градостроительного зонирования сельского поселения.**

1. Карта градостроительного зонирования СП является (далее – карта градостроительного зонирования) является неотъемлемой частью настоящих Правил (Приложения 1).

2. На карте градостроительного зонирования сельского поселения выделены следующие основные виды территориальных зон:

**2.1. Жилые зоны. В состав жилых зон могут включаться:**

2.1.1. зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

2.1.2. зоны застройки малоэтажными жилыми домами;

2.1.3. зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;

2.1.4. зоны жилой застройки иных видов.

**2.2. Общественно-деловые. В состав общественно-деловых зон могут включаться:**

2.2.1. зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

2.2.2. зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

2.2.3. зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

2.2.4. общественно-деловые зоны иных видов.

**2.3. Зоны сельскохозяйственного назначения. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:**

2.3.1. зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2.3.2. зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**2.4. Производственные зоны. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:**

2.4.1. коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2.4.2. производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

2.4.3. иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

**2.5. Зоны, рекреационного назначения**. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых сельскими лесами, скверами, парками, сельскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

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

**2.7. Зоны специального назначения.** В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах;

**2.8. Зоны лесного фонда.**

**2.9 Зоны водного фонда.**

3. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования сельского поселения определены по:

- осевым линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам сельского поселения;

- естественным границам природных объектов;

- границам территорий объектов культурного наследия;

- иным границам.

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

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 августа 2009 г. N 688 "Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства" характерные точки границ территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий межевыми знаками не закрепляются, а обозначаются на местности опознавательными (информационными) и иными предупреждающими знаками в случае, если это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

**Глава 9. Карты зон с особыми условиями использования территорий**

**Статья 35. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории поселения**

1. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории поселения осуществляются:

1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 36. Охранные зоны**

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определяется Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами.

**Статья 37. Санитарно-защитные зоны**

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, и утверждаются Главой поселения.

3. В санитарно-защитных зонах не допускается размещение объектов для проживания людей, а также спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

**Статья 38. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти РД по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами РД.

2. Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Статья 39. Водоохранные зоны**

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются 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.

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

3. За пределами территорий населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от соответствующей береговой линии. При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

4. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев, озер, водохранилищ, магистральных или межхозяйственных каналов, прибрежной защитной полосы, болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков, прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), а также границы прибрежных защитных полос устанавливается в соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

5. В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) 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.

6. 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.

7. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 5 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

8. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 10 января 2009 г. N 17 "Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов".

9. В лесах, расположенных в водоохранных зонах, запрещаются проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в водоохранных зонах, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

**Статья 40. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.**

В соответствии со ст. 18 Федерального закона от 30 марта 1999 г. 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" проекты округов и зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях, утверждаются органами исполнительной власти РД при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам. Границы и режим зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются органами исполнительной власти РД при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам.

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 10. Градостроительные регламенты**

**Статья 41. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования сельского поселения**

На карте градостроительного зонирования сельского поселения выделены следующие территориальные зоны:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Жилые зоны** | | |
| Ж-1 | Зона индивидуальной жилой застройки (до 3 этажей) | |
| Ж-2 | Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами не выше 3-х этажей | |
| **Общественно-деловые,административно-торговые зоны** | | |
| О-1 | зона обслуживания населения |
| **Зоны сельскохозяйственного назначения** | | |
| СХ-1 | зона сельскохозяйственных и прочих угодий | |
| СХ-2 | зона сельскохозяйственного использования | |
| **Производственные зоны** | | |
| П-2 | Зона производственных и коммунальных объектов, не выше II класса санитарной вредности | |
| П-3 | Зона производственных и коммунальных объектов, не выше III класса санитарной вредности | |
| П-4 | Зона производственных и коммунальных объектов, не выше IV класса санитарной вредности | |
| П-5 | Зона производственных и коммунальных объектов, не выше V класса санитарной вредности | |
| **Рекреационные зоны** | | |
| СХ-3 | Зона коллективных садов и садово-огородных участков | |
| Р-1 | Зона природных ландшафтов | |
| Р-2 | Зона поселковых парков | |
| **Зоны особо охраняемых территорий и объектов** | |
| КН-1 | Зона объектов культурного наследия |
| **Зона земель лесного фонда** | | |
| Л-1 | Зона лесного фонда | |
| **Зона земель водного фонда** | | |
| В-1 | Зона водного фонда | |
| **Зона специального назначения** | | |
| СН-1 | Зона кладбищ | |
| СН-2 | Зона свалок | |

**Статья 42. Градостроительные регламенты для жилых зон**

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:

процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой   
строениями, ко всей площади земельного участка;

процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений, существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка;

плотность жилого фонда - отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (квартала) - тыс.кв.м. / га;

минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии);

баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий;

иные показатели по параметрам застройки: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения;

требования и параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков;

требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок.

Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельных параметров их строительного изменения:

**Ж-1 —зона индивидуальной жилой застройки (до 3-х этажей)**

*Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства и содержанием домашнего скота и птицы на приусадебном участке, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

индивидуальное жилищное строительство;

ведение личного подсобного хозяйства;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

отдельно стоящие или пристроенные к жилому дому гаражи или открытые автостоянки: 1 - 2 машиноместа на индивидуальный участок, расположенные в границах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства;

гостевой жилой дом;

хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы;

сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи;

индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

индивидуальные бани, надворные туалеты;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

площадки для сбора мусора;

детские площадки, игровые комплексы;

площадки отдыха для взрослых;

скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

магазины товаров первой необходимости;

закусочные, кафе общей площадью до 50 м2 (с ограничением по времени работы);

мастерские для занятий индивидуальной трудовой деятельностью по изготовлению мелких поделок и работ по индивидуальным заказам без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

временные сооружения торговли;

аптеки;

парикмахерские;

ветлечебницы без постоянного содержания животных;

спортплощадки, теннисные корты;

спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением времени работы;

дома приема гостей (домашние-гостиницы), мини-гостиницы;

площадки для выгула собак;

парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования 2-5 машиноместа;

гостевые парковки из расчета 1 машино-место на 1 участок;

отделения, участковые пункты милиции;

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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

1. Минимальный размер участка для индивидуального жилого дома – 400 кв.м., включая площадь застройки.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки

3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с противопожарными и санитарными требованиями.

**Примечания:**

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

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

3. Высота зданий.

3.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.

3.2 Высота здания от уровня земли до конька кровли - не более 11 м.

3.3. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька кровли - не более 7 м.

3.4. Исключение: башни, флагштоки - без ограничения.

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

5. Требования к ограждению земельных участков: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота не более 1.8м.

Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 метров.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов и диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок.

Расстояния:

- от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 50 метров;

- от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров;

- от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 метров.

Для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.

На территории малоэтажной застройки запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька кровли - не более 7 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к индивидуальному жилому дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

На территории с застройкой индивидуальными жилыми домами автостоянки размещаются в пределах отведенного участка.

Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее 100 метров от входа в дом.

В условиях нецентрализованного водоснабжения дворовые уборные должны быть удалены от колодцев и каптажей родников на расстояние не менее 50 метров.

На территории частного домовладения места расположения мусоросборников, дворовых туалетов и помойных ям должны определяться домовладельцами.

Мусоросборники, дворовые туалеты и помойные ямы должны быть расположены на расстоянии не менее 4 метров от границ участка домовладения.

**Ж – 2 - Зона многоквартирной жилой застройки не выше 5-и этажей**

*Зона жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов средней этажности (2 -5 этажей). Допускается размещение сопутствующих объектов повседневного обслуживания, некоммерческих коммунальных предприятий, площадок для отдыха, игр, спортивные площадки, а также размещение на земельных участках многоквартирных жилых домов хозяйственных построек (без содержания домашнего скота и птицы) и гаражей боксового типа для жителей, проживающих в этих домах.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Жилые дома блокированной застройки;

Дома многоквартирного типа до 5 этажей.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

хозяйственные постройки;

палисадники;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

площадки для сбора мусора;

детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

физкультурно-оздоровительные сооружения;

поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

магазин на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

магазин в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

открытая стоянка из расчета одно место на одну жилую единицу;

1 отдельностоящий или встроенный гараж или открытая стоянка для каждых трех жилых единиц на участке многоквартирного дома;

скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

магазины в отдельностоящем здании;

аптеки;

участковые пункты милиции;

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

общежития;

спортплощадки;

спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

компьютерные центры, интернет-кафе;

отделения связи;

кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;

кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

объекты обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и др.);

индивидуальные мастерские по изготовлению мелких поделок (изделия народных промыслов),на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования 2-5 машино-места;

АЗС (только для легкового транспорта);

сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.(кроме мачтовых вышек);

гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

бани;

гаражи боксового типа.

**Статья 43. Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон.**

*К общественно-деловым и коммерческим зонам относятся участки территории, преимущественно используемые и предназначенные для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения — административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий. В данной территориальной зоне можно размещать жилые здания.*

**О-1 – Зона обслуживания и деловой активности.**

*Зона обслуживания и деловой активности местного значения О-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров населенного пункта и полосных центров (вдоль улиц) с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

для строительства и эксплуатации зданий, строений и сооружений общественно-делового вида;

административные здания, офисы;

общественные организации;

банки, отделения банков, страховые компании;

отделения и участковые пункты милиции;

отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;

музеи, выставочные залы, художественные салоны;

залы аттракционов, бильярдные, танцзалы, компьютерные центры, интернет-кафе;

кинотеатры, библиотеки;

спортивные клубы, спортивные залы и площадки;

магазины, торговые комплексы, открытые и закрытые мини-рынки, киоски и временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, выставки товаров;

предприятия общественного питания (столовые, кафе, рестораны);

рекламные агентства, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи, фотосалоны, агентства по предоставлению сервисных услуг;

дома быта, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и косметические салоны и другие объекты обслуживания;

жилищно-коммунальные организации – управляющие компании, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

аптеки;

среднеэтажная смешанная жилая застройка, в т.ч. с размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения;

автостанции, транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;

центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.);

фотосалоны;

офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

пункты оказания первой медицинской помощи.

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

для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, разрешенных данным видом использования;

подземные и встроенные в здания гаражи, автостоянки и парковки перед объектами административно-деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

скверы и участки зеленых насаждений;

АТС, локальные (в т.ч. встроенные) тепловые котельные малой мощности, объекты инженерной инфраструктуры (КНС, ТП и др.);

мусоросборники;

скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

индивидуальная усадебная застройка с приусадебными участками без содержания домашнего скота и птицы (отдельно стоящие и сблокированные жилые дома);

общежития;

учреждения среднего профессионального и высшего профессионального образования, учебные центры;

больницы, профилактории, станции скорой помощи, ветлечебницы;

хосписы, интернаты для престарелых и инвалидов;

бассейны, спортивные площадки;

объекты, связанные с отправлением религиозных культов;

коммерческие мастерские, мелкое производство (экологически чистое или V класса санитарной вредности);

объекты розничной торговли «с колес»;

закрытые рынки;

бани, салоны красоты,

автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;

вышки сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

общественные туалеты.

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

Учреждения и предприятия обслуживания в населенных пунктах сельского поселения следует размещать из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 минут.

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых и жилых зонах, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район) составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| Учреждения и предприятия обслуживания | Радиус  обслуживания, м |
| Аптеки | 800 |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового  обслуживания местного значения | 800 |
| Отделения связи и филиалы банков | 800 |

Для организации обслуживания на территориях малоэтажной застройки допускается размещение учреждений и предприятий обслуживания с использованием индивидуальной формы деятельности - детских учреждений, магазинов, кафе, физкультурно-оздоровительных и досуговых комплексов, парикмахерских, фотоателье и т. п., встроенных или пристроенных к жилым зданиям, с размещением преимущественно в первом и цокольном (кроме детских учреждений) этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 квадратных метров.

Объекты со встроенными и пристроенными мастерскими по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.

Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т. п.), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

Приемные пункты вторичного сырья следует изолировать полосой зеленых насаждений и предусматривать к ним подъездные пути для автомобильного транспорта.

**Статья 44. Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками.**

*Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.*

**ОС-1. Зона детских образовательных учреждений**

**Условно разрешенные виды использования:**

детские сады;

общеобразовательные школы, начальные, средние.

детские, спортивные площадки;

спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

предприятия общественного питания (столовые);

пункты оказания первой медицинской помощи;

общественные туалеты;

автомобильные стоянки перед участками детских образовательных учреждений;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

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

Радиус обслуживания населения детскими образовательными учреждениями, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район), составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| Детские образовательные учреждения | Радиус  обслуживания, м |
| Дошкольные образовательные учреждения | 500 |
| Общеобразовательные школы | 500 |

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков детских образовательных учреждений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здания (земельные участки) учреждений обслуживания | Расстояния от зданий (границ участков) учреждений, метров | |
| до красной линии | до стен жилых зданий |
| Детские образовательные учреждения | 10 | По нормам инсоляции, освещенности и противопожарным нормам |

Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 метров.

**ОС-2. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений**

**Условно разрешенные виды использования:**

универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);

аквапарки;

спортивные школы;

спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

закрытые плавательные бассейны;

спортклубы;

спортплощадки, футбольные поля, теннисные корты;

выставочные залы;

залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;

предприятия общественного питания (кафе, закусочные, бары);

телевизионные и радио - студии;

отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

отделения, участковые пункты милиции;

аптеки;

пункты оказания первой медицинской помощи;

консультативные поликлиники;

специализированные магазины по продаже спортивных товаров;

гостиницы, дома приёма гостей;

бани, салоны красоты.

парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;

открытые автостоянки;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

объекты, связанные с отправлением культа;

скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;

общественные туалеты;

мусоросборники.

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

Радиус обслуживания населения спортивно-зрелищными учреждениями, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район), составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| Учреждения и предприятия обслуживания | Радиус  обслуживания, м |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 800 |
| Физкультурно-спортивный стадион | 1500 |

**ОС-3. Зона учреждений здравоохранения**

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;

предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты) общей площадью не более 50 кв.м;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

объекты, связанные с отправлением культа;

парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

открытые автостоянки;

антенны спутниковой связи;

скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

больницы, роддома, госпитали общего типа;

научно-исследовательские, лабораторные корпуса;

хосписы;

пункты оказания первой медицинской помощи;

поликлиники;

консультативные поликлиники;

аптеки;

станции скорой помощи;

интернаты для престарелых и инвалидов;

реабилитационные восстановительные центры.

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

Радиус обслуживания населения учреждениями здравоохранения, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район), составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| Учреждения и предприятия обслуживания | Радиус  обслуживания, м |
| Фельдшерско-акушерский пункт | 1000 |
| Аптеки | 800 |

**Статья 45. Зоны сельскохозяйственных угодий и сельскохозяйственного назначения. Градостроительные регламент для зон сельскохозяйственного назначения.**

*Зона предназначена для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения. В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами). Градостроительные регламенты на сельскохозяйственные угодья не распространяются.*

*В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.*

**СХ – 1 – Зона сельскохозяйственных и прочих угодий**

**Назначение территории:**

пашня;

сенокосы;

пастбища;

земли занятые многолетними культурами (сады).

В соответствии с п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ градостроительный регламент на сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливается.

**СХ – 2 - Зона сельскохозяйственного использования**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки);

для ведения сельского хозяйства;

для сельскохозяйственного производства;

для крестьянского (фермерского) хозяйства;

для сельскохозяйственного использования;

для создания защитных насаждений (под древесно-кустарниковой растительностью);

здания, строения, сооружения, используемыми для сельскохозяйственного назначения (для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции);

для иных сельскохозяйственных целей (в том числе земельные участки для научно-исследовательских и учебных целей).

**Условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

вышки сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

общественные туалеты.

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

для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, разрешенных данным видом использования;

линии электропередач;

электроподстанции;

нефте- и газопроводы;

артезианские скважины для технического водоснабжения;

водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

канализационные насосные станции;

сооружения оборотного водоснабжения;

АТС, локальные (в т.ч. встроенные) тепловые котельные малой мощности, объекты инженерной инфраструктуры (КНС, ТП и др.).

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

1. Минимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего здания, строения, сооружения, дачи - 400 м2.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с пожарными и санитарными требованиями.

4. Коэффициент использования территории - не более 0,67.

5. Высота зданий:

5.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька кровли - не более 10 м2.

5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька кровли – не более 7 м.

5.3. Как исключение: башни, флагштоки - без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц должны быть ограждения, характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности в соответствии с федеральным законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Расстояние от застройки до лесных массивов должно быть не менее 15 метров.

Ширина в красных линиях должна быть: для улиц – не менее 15 метров, для проездов – не менее 9 метров, ширина проезжей части улиц - не менее 7 метров, проездов – не менее 3,5 метров.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых   
участков не менее, чем на 4 метра.

На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного использования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы, навес или гараж для автомобиля.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров., от красной линии проездов – не менее, чем на 3 метра, хозяйственные постройки от красной линии улиц и проездов должны отстоять на расстояние не менее 5 метров.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

от жилого строения – 3 метра;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 метра;

от других построек – 1 метр;

от стволов деревьев:

высокорослых – 4 метра;

среднерослых – 2 метра;

от кустарника – 1 метр.

Расстояние между жилым строением и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

до душа, бани (сауны) – 8 метров;

от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 метров (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

**Статья 46. Градостроительные регламенты для производственных зон**

*Зона предназначена для размещения и функционирования производственно-деловых, коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

**П-2 - Зона производственных и коммунальных объектов, не выше II класса санитарной вредности (санитарно-защитные зоны до 500 м)**

*Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий 2 класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

для строительства и эксплуатации зданий, строений и сооружений, разрешенных данным видом использования;

коммунально-складские и производственные предприятия не выше II класса санитарной вредности различного профиля;

теплицы;

клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;

бани;

кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельно стоящем здании;

административные организации, офисы, конторы,

коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;

автомойки;

площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

авторемонтные предприятия;

санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

канализационные очистные сооружения;

объекты складского назначения различного профиля;

объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

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

предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

отделения, участковые пункты милиции;

пожарные части;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения.

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

для строительства и эксплуатации зданий, строений и сооружений, разрешенных данным видом использования;

автостоянки для временного хранения автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

для строительства и эксплуатации зданий, строений и сооружений, разрешенных данным видом использования;

общежития, связанные с производством и образованием;

заведения среднего специального образования;

спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

ветеринарные приемные пункты;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

общественные туалеты;

магазины в отдельно стоящем здании;

магазины встроенные и пристроенные;

отделения милиции;

автозаправочные станции;

склады;

сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**П-3 - Зона производственных и коммунальных объектов, не выше III класса санитарной вредности (санитарно-защитные зоны до 300 м)**

*Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

промышленные предприятия и коммунальные объекты III класса вредности;

производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие подъезда большегрузного транспорта;

автотранспортные предприятия;

автобусные парки;

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

объекты складского назначения различного профиля;

объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

офисы, конторы, административные службы;

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

отделения, участковые пункты милиции;

пожарные части;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

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

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

автозаправочные станции;

санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

профессионально-технические учебные заведения;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

аптеки;

ветеринарные лечебницы с содержанием животных;

ветеринарные приемные пункты;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**П-4 - Зона производственных и коммунальных объектов, не выше IV класса санитарной вредности (санитарно-защитные зоны до 100 м)**

*Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;

теплицы;

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

объекты складского назначения различного профиля;

объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

офисы, конторы, административные службы;

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

предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

отделения, участковые пункты милиции;

пожарные части;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

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

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

автозаправочные станции;

предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

аптеки;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

ветеринарные приемные пункты;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**П-5 - Зона производственных и коммунальных объектов, не выше V класса санитарной вредности (санитарно-защитные зоны до 50 м)**

*Зона П-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;

теплицы;

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

объекты складского назначения различного профиля;

объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

офисы, конторы, административные службы;

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

предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

отделения, участковые пункты милиции;

пожарные части;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

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

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

автозаправочные станции;

отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

аптеки;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

ветеринарные приемные пункты;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**К-1 – Зона добычи полезных ископаемых**

*В соответствии с п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых.*

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

Минимальная площадь, в кв. метрах – не регламентируется;

Количество этажей – не регламентируется;

Минимальная ширина/глубина, в метрах – не регламентируется;

Максимальный коэффициент застройки, в процентах – 70 %;

Минимальный коэффициент озеленения, в процентах – 20 %;

Минимальные отступы построек фронтальный, задний, боковой, в метрах – не регламентируется;

Максимальная высота здания до конька крыши, в метрах – не регламентируется;

Коэффициент использования территории – не регламентируется.

Водоснабжение и канализация.

Размеры земельных участков для станций водоочистки (в гектарах) в зависимости от их производительности, (тысяч метров кубических в сутки), следует принимать по проекту, но не более:

до 0,8 тыс.м 3/сутки - 1 гектар;

свыше 0,8 до 12 тыс. м 3/сутки - 2 гектара;

свыше 12 до 32 тыс. м 3/сутки - 3 гектара;

свыше 32 до 80 тыс. м 3/сутки - 4 гектара;

свыше 80 до 125 тыс. м 3/сутки - 6 гектаров.

Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенному пункту ниже по течению водотока.

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации принимать:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м3/ сутки | Размеры земельных участков, не более, га | | |
| Очистных сооружений | Иловых  площадок | Биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| До 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| свыше 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |
| свыше 17 до 40 | 6 | 9 | 6 |
| свыше 40 до 130 | 12 | 25 | 20 |
| свыше 130 до 175 | 14 | 30 | 30 |
| свыше 175 до 280 | 18 | 55 | - |

Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 составляют:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Сооружения для очистки сточных вод | Расстояние, м при расчетной производительности очистных сооружений в тыс. м3/ сутки | | | |
| До 0,2 | 0,2-5,0 | 5,0-50,0 | 50,0-280 | |
| Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары | 15 | 20 | 20 | 30 | |
| Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброшенных осадков, а также иловые площадки | 150 | 200 | 400 | 500 | |
| Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях | 100 | 150 | 300 | 400 | |
| Поля:  а) фильтрации  б) орошения | 200  150 | 300  200 | 500  400 | 1000  1000 | |
| Биологические пруды | 200 | 200 | 300 | 300 | |

Теплоснабжение.

Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки составляют:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт) | Размеры земельных участков (га),  котельных работающих | |
| на твердом топливе | на газо-мазутном топливе |
| до 5 | 0,7 | 0,7 |
| от 5 до 10 (от 6 до 12) | 1,0 | 1,0 |
| От 10 до 50 (от 12 до 58) | 2,0 | 1,5 |
| От 50 до 100 (от 58 до 116) | 3,0 | 2,5 |
| От 100 до 200 (от 116 до 233) | 3.7 | 3,0 |
| От 200 до 400 (от 233 до 466) | 4,3 | 3,5 |

Газоснабжение.

Газорегуляторные пункты (ГРП) следует размещать:

отдельно стоящими;

пристроенными к газифицируемым производственным зданиям, котельным и общественным зданиям с помещениями производственного характера;

встроенными в одноэтажные газифицируемые производственные здания и котельные (кроме помещений, расположенных в подвальных и цокольных этажах);

на покрытиях газифицируемых производственных зданий I и II степеней огнестойкости класса С0 с негорючим утеплителем;

вне зданий на открытых огражденных площадках под навесом на территории промышленных предприятий.

Блочные газорегуляторные пункты заводского изготовления (ГРПБ) следует размещать отдельно стоящими.

Отдельно стоящие газорегуляторные пункты в поселениях должны располагаться на расстояниях от зданий и сооружений не менее указанных в таблице 15, а на территории промышленных предприятий и других предприятий производственного назначения - согласно требованиям СНиП II-89.

Шкафные распределительные пункты (ШРП) размещают на отдельно стоящих опорах или на наружных стенах зданий, для газоснабжения которых они предназначены.

Расстояния от отдельно стоящих ШРП до зданий и сооружений должны быть не менее указанных в таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Давление газа на вводе в ГРП, ГРПБ, ШРП, МПа | Расстояния в свету от отдельно стоящих ГРП, ГРПБ и отдельно стоящих ШРП по горизонтали, м, до | | | |
| зданий и сооружений | железнодорожных и трамвайных путей (до ближайшего рельса) | автомобильных дорог (до обочины) | воздушных линий электропередачи |
| До 0,6 | 10 | 10 | 5 | Не менее 1,5 высоты |
| Св. 0,6 до 1,2 | 15 | 15 | 8 | опоры |

Примечания

1 Расстояние следует принимать от наружных стен зданий ГРП, ГРПБ или ШРП, а при расположении оборудования на открытой площадке — от ограждения.

2 Требования таблицы распространяются также на узлы учета расхода газа, располагаемые в отдельно стоящих зданиях или в шкафах на отдельно стоящих опорах.

3 Расстояние от отдельно стоящего ШРП при давлении газа на вводе до 0,3 МПа до зданий и сооружений не нормируется.

Электроснабжение.

Воздушные линии электропередачи напряжением 110-220 кВ и выше рекомендуется размещать за пределами жилой застройки.

Линии электропередачи напряжением до 10 кВ на территории жилой зоны в застройке зданиями 4 этажа и выше должны выполняться кабельными, а в застройке зданиями 3 этажа и ниже - воздушными.

При размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 6-20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВА и выполнении мер по шумозащите расстояние от них до окон жилых и общественных зданий следует принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений - не менее 15 м.

Радиовещание и телевидение.

При размещении передающих радиотехнических объектов должны соблюдаться требования санитарных правил и норм, в том числе устанавливается охранная зона:

при эффективной излучаемой мощности от 100 Вт до 1000 Вт включительно должна быть обеспечена невозможность доступа людей в зону установки антенны, радиус которой должен быть не менее 10 метров от любой ее точки; при установке на здании антенна должна быть смонтирована на высоте не менее 1,5 метра над крышей при обеспечении расстояния от любой ее точки до соседних строений не менее 10 метров независимо от типа антенны и направления излучения;

при эффективной излучаемой мощности от 1000 до 5000 Вт должны быть обеспечены невозможность доступа людей и отсутствие соседних строений на расстоянии не менее 25 метров от любой точки антенны независимо от типа антенны и направления излучения; при установке на крыше здания антенна должна монтироваться на высоте не менее 5 метров над крышей.

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

**Статья 47. Градостроительные регламенты для рекреационных зон**

**СХ-3 - Зона коллективных садов и садово-огородных участков**

*Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

для строительства и эксплуатации зданий, строений и сооружений, разрешенных данным видом использования;

садовые и дачные дома,

дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),

постройки для содержания мелких животных,

сады, огороды, палисадники.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

для строительства и эксплуатации зданий, строений и сооружений, разрешенных данным видом использования;

отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;

пункты оказания первой медицинской помощи;

спортивные площадки;

отделения, участковые пункты милиции;

аптеки;

сезонные обслуживающие объекты;

конфессиональные объекты;

магазины;

временные торговые объекты;

гостевые парковки из расчета 1 машино-место на 1 участок;

сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;

бани;

водозаборы.

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

для строительства и эксплуатации зданий, строений и сооружений, разрешенных данным видом использования;

индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;

встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;

автостоянки;

индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);

теплицы;

оранжереи;

надворные туалеты;

магазины;

резервуар для хранения воды.

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

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи - 600 м2.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*.

4. Коэффициент использования территории - не более 0,67.

5. Высота зданий:

5.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м.

5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м.

5.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требования к ограждению земельных участков: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

**Р-1 – Зона природно-ландшафтных территорий.**

*Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения, использования существующего природного ландшафта, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечение их рационального использования.*

*Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования (поселковых лесов, иных территорий) 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.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

лесные массивы;

лесопарки, лугопарки;

водоохранные зеленые насаждения;

питомники, дендрарии для выращивания декоративных растений для озеленения поселка;

скульптура и скульптурные композиции;

малые архитектурные формы;

декоративные бассейны;

фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

объекты, связанные с отправлением культа;

пляжи, спасательные станции;

лодочные станции;

пункты оказания первой медицинской помощи;

парковки для временного хранения автомобилей;

общественные туалеты;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

площадки для мусоросборников.

**Р-2 – Зона поселковых парков.**

*Данная зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.*

*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 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, а их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.*

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

парки;

набережные;

искусственные водоемы и водные устройства;

малые архитектурные формы;

декоративные бассейны, водные сооружения;

игровые площадки;

спортплощадки;

прокат игрового и спортивного инвентаря;

комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;

танцплощадки, дискотеки;

летние театры и эстрады;

рекреационные помещения для отдыха сезонного типа;

предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);

тир;

пляжи.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

оранжереи;

хозяйственные корпуса для хранения инвентаря обслуживаемых парковых территорий;

общественные туалеты;

резервуары для хранения воды;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

парковки для временного хранения автомобилей;

площадки для выгула собак.

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

1. Баланс территории (от общей площади): древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы - 92 – 96%, дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 5%, обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 3%.

Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива должно составлять не менее 30 метров.

2. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машиномест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

- для легковых автомобилей - 25 квадратных метров;

- автобусов - 40 квадратных метров;

- для велосипедов - 0,9 квадратных метров.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

3. При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения.

4. Дорожную сеть зон рекреации (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с максимальным сохранением зеленых насаждений, минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах зон рекреации следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

**Статья 48 Зоны особо охраняемых территорий и объектов**

**КН-1 Зона объектов культурного наследия**

*В соответствии с п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном* [*законодательством*](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117211;fld=134) *Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.*

**Статья 49. Зона земель лесного фонда.**

**Л-1 - Зона лесного фонда**

*Виды разрешенного использования (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах лесного фонда (ЛФ), устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) Лесным кодексом РФ, порядок об охране и использовании земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом РФ и лесным законодательством (п.6 статьи 101 Земельного кодекса РФ).*

**Статья 50. Зона, покрытая поверхностными водами.**

**В-1 – Зона, покрытая поверхностными водами**

*Виды разрешенного использования (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах лесного фонда (ЛФ), устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) Лесным кодексом РФ, порядок об охране и использовании земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом РФ и лесным законодательством (п.6 статьи 101 Земельного кодекса РФ).*

**Статья 51. Зона специального назначения.**

*В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.*

**СН-1 - Зона кладбищ.**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

действующие кладбища;

кладбища, закрытые на период консервации;

крематории;

мемориальные парки;

объекты, связанные с отправлением культа;

мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

свалки твёрдых бытовых отходов;

свалки твёрдых бытовых отходов, закрытые на период консервации;

киоски, временные павильоны розничной торговли;

оранжереи;

хозяйственные корпуса;

стоянки автомобилей;

аллеи, скверы.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

КНС;

распределительные подстанции;

трансформаторные подстанции;

газораспределительные подстанции;

котельные небольшой мощности;

оборотные площадки городского пассажирского транспорта;

объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

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

отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;

опорные пункты охраны общественного порядка;

общественные туалеты.

**СН-2 - Зона свалок.**

*Зона СН-2 выделена для обеспечения правовых условий использования полигона твердых бытовых отходов.*

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

складирование и хранение твердых бытовых отходов;

помещения для охраны;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

**Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.**

1. На объекты капитального строительства, которые являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории, археологии, монументального искусства, стоящими на государственной охране), расположенные в зоне охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (ОР.1) и определенные на карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты распространяются ограничения.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения определяются в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, Областным законом от 5 января 2004 года N 226-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) на территории Московской области» и применяются к:

а) зонам охраны объектов культурного наследия– земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;

б) территориям, граничащим с зонами охраны объектов культурного наследия – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. Объекты культурного наследия подразделяются на следующие виды:

памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями, ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на примыкающих к ним территориях устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия, которые подразделяются на охранную зону объекта культурного наследия, зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (разделена на две подзоны – строгого регулирования и умеренного регулирования) и зону охраняемого природного ландшафта (далее - зоны охраны).

В границах зоны охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов устанавливается особый режим использования земель. Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008г. № 315.

**Статья 53. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок.**

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать   
открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового   
автотранспорта, в том числе:

в жилых зонах – 25 %;

в промышленных и коммунальных зонах – 25 %;

в общественно-деловых зонах – 5 %;

в рекреационных зонах – 15 %;

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м /машиноместа:

для гаражей одноэтажных – 30;

для наземных автостоянок – 25.

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 кв.м. на автомобиль.

Расстояния от гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, составляют:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты, до которых определяется  расстояние | Расстояние вм., не менее | | | | |
| от гаражей и открытых автостоянок при числе легковых автомобилей | | | | |
| 10 и  менее | 11-50 | 51-100 | 101-300 | свыше  300 |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Общественные здания | 10 | 10 | 15 | 25 | 50 |
| Детские и образовательные учреждения, площадки для отдыха, игр, спорта | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Лечебные учреждения стационарного  типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха )сады, скверы, парки) | 25 | 50 | Устанавливается по  согласованию сорганами  Роспотребнадзора | | |

**Статья 54. Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.**

Озелененные территории (объекты градостроительного формирования) - представлены виде парков, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Озелененные территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки сельского поселения (уровень озеленённой территории застройки) должен быть не менее 40 %, а в границах территории жилого района - не менее 25 %, включая суммарную площадь озеленения территории микрорайона (квартала).

Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

**Открытые пространства:**

зеленые насаждения - 65–75 %;

аллеи и дороги - 10–15 %;

площадки - 8–12 %;

сооружения - 5-7 % .

**Зона рекреации:**

зеленые насаждения - 92%;

дорожная сеть - 5 %;

обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки - 3 %.

Удельный вес озелененных территорий микрорайона (квартала) многоквартирной и малоэтажной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должен составлять не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала) или не менее 6 кв.м/чел.

Озеленение участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений принимается из расчета 50 % площади их территорий (для лечебных учреждений - не менее 60 %).

Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятий в производственно-коммунальных зонах, следует определять из расчета не менее 3 кв.м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площади предприятия.

В зеленых зонах поселения и в санитарно-защитных зонах следует предусматривать питомники древесных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства.

Площадь питомников следует принимать из расчета 3 - 5 кв.м/чел. В зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, размеров санитарно-защитных зон, развития садоводческих товариществ и других местных условий общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4 кв.м/чел.

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта следует принимать по:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здание, сооружение, объект | Расстояния (м) от здания,  сооружения, объекта до оси | |
| ствола дерева | кустарника |
| Наружная стена здания, сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Край тротуара исадовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
| Край проезжей части улиц, кромка укрепленной  полосы обочины дороги или бровка канавы | 2,0 | 1,0 |
| Мачта иопора осветительной сети,  мостовая опора и эстакада | 4,0 | - |
| Подошва откоса, террасы идр. | 1,0 | 0,5 |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки | 3,0 | 1,0 |
| Подземные сети: |  |  |
| - газопровод, канализация | 1,5 | - |
| - тепловая сеть | 2,0 | 1,0 |
| - водопровод, дренаж | 2,0 | - |
| - силовой кабель икабель связи | 2,0 | 0,7 |

Примечания:

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

**Глава 11. Земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и не устанавливается.**

**Статья 55. Земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и не устанавливается.**

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

3. 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. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

**Статья 56. Состав и назначение территорий общего пользования.**

1. В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными, скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

2. Территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты, является неотъемлемой частью настоящих Правил.

На карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты, отражены:

– территории общего пользования – парков, набережных, скверов, бульваров;

– территории природных ландшафтов общего пользования, предназначенные для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения;

– территория транспортных и инженерных инфраструктур, ограниченная красными линиями;

– территории специального назначения

– земли лесного фонда

– земли водного фонда

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями.

Установление и изменение границ территорий общего пользования осуществляется в соответствии со ст. 14 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Глава 12. Заключительные положения**

**Статья 57. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки сельского поселения.**

За нарушение настоящих Правил, виновные лица могут быть привлечены к дисциплинарной, административной, гражданско-правовой и уголовной ответственности.

**Статья 58. Вступление в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения.**

1. Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального обнародования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в Государственный кадастр недвижимости.