**ПРОЕКТ**

**Правила землепользования и застройки**

**Муслюмовского сельского поселения**

**Кунашакского муниципального района**

**Челябинской области**

**2021 год**

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| Глава 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  | 4 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах  | 4 |
| Статья 2. Сфера применения настоящих Правил | 10 |
| Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил | 10 |
| Статья 4. Порядок утверждения настоящих Правил. | 11 |
| Статья 5. Цели и задачи градостроительной деятельности | 12 |
| Статья 6. Объекты градостроительной деятельности | 13 |
| Статья 7. Субъекты градостроительной деятельности | 13 |
| Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ | 13 |
| Статья 8. Вопросы местного значения сельского поселения в области градостроительства  | 13 |
| Статья 9. Субъекты полномочий в области регулирования землепользования и застройки  | 14 |
| Статья 10. Полномочия по утверждению Правил землепользования и застройки | 14 |
| Статья 11. Полномочия главы Администрации Кунашакского муниципального района в области регулирования землепользования и застройки  | 14 |
| Статья 12. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования  | 15 |
| Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ | 15 |
| Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами  | 15 |
| Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства  | 15 |
| Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства  | 16 |
| Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ  | 17 |
| Статья 16. Назначение и виды документации по планировке территории  | 17 |
| Статья 17. Подготовка документации по планировке территории  | 17 |
| Статья 18. Общие требования к документации по планировке территории  | 19 |
| Статья 19. Порядок подготовки документации по планировке территории  | 19 |
| Глава 5.ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  | 20 |
| Статья 20. Общие положения об общественных обсуждениях по вопросам землепользования и застройки  | 20 |
| Статья 21. Организатор общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки  | 20 |
| Статья 22. Порядок организации и проведения общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки  | 20 |
| Статья 23. Результаты общественных обсуждений  | 22 |
| Статья 24. Особенности организации и проведения общественных обсуждений по проекту правил землепользования и застройки и по проекту, предусматривающему внесение изменений в Правила землепользования и застройки  | 23 |
| Статья 25. Особенности организации и проведения общественных обсуждений по проектам планировки территории и проектам межевания территории  | 24 |
| Статья 26. Особенности организации и проведения общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства  | 24 |
| Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ | 25 |
| Статья 27. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки  | 25 |
| Статья 28. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки | 25 |
| Статья 29. Особенности подачи и рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в целях установления территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий  | 27 |
| Статья 30. Градостроительные планы земельных участков | 28 |
| Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ | 29 |
| Статья 31. Градостроительный регламент  | 29 |
| Статья 32. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования  | 30 |
| Глава 8. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ | 51 |
| Статья 33. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. | 51 |
| Статья 34. Ответственность за нарушение Правил. | 51 |
| Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 51 |
| Статья 35. Действие Правил по отношению к градостроительной документации, утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке до введения в действие Правил. | 51 |
| Статья 36. Действие Правил по отношению к нормативным правовым актам сельского поселения по вопросам землепользования и застройки, принятым в установленном законодательством Российской Федерации порядке до введения в действие Правил. | 52 |
| Статья 37. Права собственников объектов недвижимости и лиц, не являющихся собственниками объектов недвижимости (арендаторов, землевладельцев, землепользователей), возникшие до введения в действие Правил. | 52 |
| Статья 38. Нормы предоставления земельных участков на территории сельского поселения | 52 |

**Глава 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) **акт приемки выполненных работ** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

2) **арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

3) **блокированные жилые дома** – жилые дома с числом этажей не более трех, состоящие из нескольких блоков, число которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход с участка на территорию общего пользования;

4) **виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в части III настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

5) **водоохранная зона** – территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) 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;

6) **временный объект** – отдельное нежилое здание или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспосабливаемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников (не является объектом капитального строительства);

7) **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, до наивысшей точки строения, сооружения; предельная может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

8) **градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

9) **градостроительный план земельного участка** – документ, который выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка;

10) **генеральный план основного селитебного образования, сельского поселения** – основной градостроительный документ о градостроительном планировании развития территории сельского поселения, определяющий в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории сельского поселения, территории сельского поселения, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых территорий, экологическому и санитарному благополучию;

11) **градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе сельского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

12) **градостроительная подготовка земельного участка** – действия, осуществляемые посредством подготовки градостроительных планов земельных участков в составе проектов планировки и проектов межевания (за исключением линейных объектов);

13) **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;

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

15) **допустимые изменения объектов недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, объектам капитального строительства в пределах установленных градостроительными регламентами;

16) **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;

17) **застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

18) **земельный участок** – часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации;

19) **землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

20) **землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

21) **изменение объектов недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

22) **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 сельского поселения;

23) **коэффициент застройки –** отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади земельного участка;

24) **коэффициент плотности застройки -** отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади земельного участка;

25) **красные линии** – граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона и других элементов, планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а также других земель общего пользования в городских и сельских поселениях

26) **линии градостроительного регулирования** – границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

28) **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. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

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

30) **отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

31) **подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

32) **проект планировки территории -** документация, разрабатываемая и утверждаемая для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

33) **проект межевания территории -** документация, разрабатываемая и утверждаемая применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

34) **прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

35) **проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов капитального строительства, 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;

36) **публичные слушания** – это форма реализации населением сельского поселения права на публичное обсуждение проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;

37) **публичный сервитут** - право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

38) **разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории в случае строительства, реконструкции линейных объектов, и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

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

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

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

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

44) **санитарно-защитная зона** - специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

45) **селитебная территория** – территория, предназначенная для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, в том числе научно-исследовательских институтов и их комплексов, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для устройства путей внутри сельского поселения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования;

46) **специальные согласования** – предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

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

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

50) **территориальная подзона** – часть территориальной зоны, в пределах которой устанавливаются дополнительные градостроительные регламенты с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными сочетаниями и значениями параметров разрешенного строительства, предложенными максимальными и/или минимальными размерами земельных участков;

51) **условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства** – виды разрешенного использования, не предусмотренные градостроительным регламентом для данной территориальной зоны, предоставление разрешения на которые требует специальных согласований в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ;

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

53) **технические регламенты** – документы, которые приняты международными договорами Российской Федерации, подлежащими ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международными договорами Российской Федерации, ратифицированными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

54) **частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка, и лицом, требующим установления сервитута;

55) **целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования РФ, субъекта РФ, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

**Статья 2. Сфера применения настоящих Правил**

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским, Градостроительным, Жилищным и Земельным кодексами Российской Федерации и другими действующими федеральными законами, законодательством Челябинской области, Уставом Кунашакского муниципального района, Уставом сельского поселения (далее – Устав поселения) и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Настоящие Правила являются местным нормативным правовым актом, регулирующим градостроительную деятельность на территории сельского поселения.

3. Правила устанавливают порядок территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, а также регулирования земельно-имущественных отношений.

4. Настоящие Правила действуют на всей территории сельского поселения. Они обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами, физическими и юридическими лицами вне зависимости от организационно-правовых форм, форм собственности и гражданства.

5. Нормы настоящих Правил, регулирующие осуществление органами местного самоуправления полномочий собственника земельных участков, применяются в отношении земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

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

1. Назначение настоящих Правил:

- введение градостроительных регламентов и обеспечение правовых гарантий по использованию недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами капитального строительства, а также по изменению видов и параметров разрешенного использования объектов недвижимости в процессе их эксплуатации;

- создание условий для привлечения инвестиций в развитие недвижимости посредством предоставления возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедур торгов;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и создание условий для их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение условий для реализации генеральных планов населенных пунктов сельского поселения, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

2. Настоящие Правила включают:

- порядок их применения и внесения изменений в Правила;

- градостроительные регламенты;

- карту градостроительного зонирования.

На карте градостроительного зонирования отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения.

3. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются 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 поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса Р.Ф.), генеральным планом сельского поселения, схемой территориального планирования муниципального района; (в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

3) определенных Градостроительного Кодекса Р.Ф. территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

(в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

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

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

(п. 7 введен Федеральным законом от 12.11.2012 N 179-ФЗ)

4. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) границам муниципальных образований;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

5. На карте градостроительного зонирования отображаются также границы зон градостроительных ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям в соответствии с утвержденным генеральным планом населенных пунктов.

**Статья 4. Порядок утверждения настоящих Правил.**

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления, за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 Градостроительного Кодекса. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний. Обязательным приложением к проекту правил землепользования и застройки, подготовленному применительно к территории исторического поселения федерального значения или к территории исторического поселения регионального значения, кроме указанных обязательных приложений, является документ, подтверждающий согласование проекта правил землепользования и застройки соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

(в ред. Федеральных законов от 12.11.2012 N 179-ФЗ, от 14.10.2014 N 307-ФЗ)

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

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения), в сети "Интернет". (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)

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

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

**Статья 5. Цели и задачи градостроительной деятельности**

1. Основная цель градостроительной деятельности - создание безопасной, здоровой, функционально и пространственно сбалансированной среды жизнедеятельности жителей сельского поселения, эффективного развития производства при обеспечении охраны и улучшения окружающей среды.

2. Главными задачами градостроительной деятельности в сельском поселении являются:

- сохранение и развитие основного предназначения (миссии) сельского поселения - повышение качественного уровня жизни населения, создание условий для устойчивого социально-экономического развития;

* эффективное территориальное планирование и градостроительное регулирование, направленные на улучшение инвестиционного климата;
* комплексная реконструкция жилой среды и реструктуризация промышленного комплекса с учетом улучшения экологической ситуации и повышения интенсивности использования территории сельского поселения.

3. Приоритетными направлениями градостроительной деятельности на период реализации генеральных планов населенных пунктов (10-15 лет) являются:

* последовательная регенерация существующего ветхого жилого фонда в соответствии с планом мероприятий по реализации генерального плана;
* формирование общественного центра населенных пунктов с высоким уровнем социально-бытового и культурно-досугового обслуживания, отвечающего современным архитектурным и эстетическим требованиям;

- упорядочение инженерно-транспортной инфраструктуры, озеленение и благоустройство центральных улиц;

 - реорганизация промышленных территорий, перепрофилирование отдельных объектов под общественно-деловую функцию с целью расширения территории населенных пунктов, сокращение санитарно-защитных зон, производственных и коммунально-складских территорий за счет повышения эффективности их использования и применения современных технологий;

- формирование резервного фонда земель населенных пунктов с целью привлечения инвестиций для эффективной реализации генерального плана.

**Статья 6. Объекты градостроительной деятельности**

1. Объектами градостроительной деятельности в сельском поселении являются:

- территория сельского поселения;

- территория в границах населенных пунктов;

- территориальные зоны;

- территории планировочных районов, микрорайонов, кварталов населенных пунктов;

- градостроительные комплексы;

- земельные участки с возводимыми на них: зданиями и сооружениями; объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе элементами благоустройства;

- объекты капитального строительства.

 2. Каждый объект градостроительной деятельности должен быть зарегистрирован в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения и муниципального района на основании утвержденной градостроительной документации. Права на здания, строения и сооружения, а также земельные участки как на объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 7. Субъекты градостроительной деятельности**

 1. Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

 2. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

**Глава 2**. **РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 8. Вопросы местного значения сельского поселения в области градостроительства**

 В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» №131-ФЗ, к вопросам местного значения сельского поселения в области градостроительства, отнесены следующие полномочия:

- утверждение генеральных планов поселения

- утверждение правил землепользования и застройки

- утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории

- выдача разрешений на строительство

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений

- резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд

- осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения

- осуществление осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений

- направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

- уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

- уведомления о соответствии или несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

- решения о сносе самовольной постройки

- решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации

- осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями

**Статья 9. Субъекты полномочий в области регулирования землепользования и застройки**

В соответствии с частью 4 статьи 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» №131-ФЗ, вопросы местного значения сельского поселения в области градостроительства, решаются органами местного самоуправления соответствующих муниципальных районов.

**Статья 10. Полномочия по утверждению Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления Кунашакского муниципального района.

2. Правила землепользования и застройки являются обязательным нормативно правовым актом, принимаемым в развитие положений Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Принятие представительным органом местного самоуправления решения об отмене Правил землепользования и застройки не допустимо.

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

**Статья 11. Полномочия главы Администрации Кунашакского муниципального района в области регулирования землепользования и застройки**

К полномочиям главы Администрации Кунашакского муниципального района в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о подготовке проекта правил землепользования и застройки, о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

- обеспечение опубликования проектов Правил землепользования и застройки;

- утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

- организация и проведение публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки;

- принятие решения о направлении проекта правил землепользования и застройки в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку;

- принятие решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

- принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;

- иные полномочия в области землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом муниципального образования, Правилами землепользования и застройки, иными муниципальными правовыми актами.

**Статья 12. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования (далее – Комиссия) создается главой Администрации Кунашакского муниципального района в целях подготовки проекта правил землепользования и застройки и осуществления иных полномочий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются муниципальным правовым актом Администрации Кунашакского муниципального района.

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

**Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

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.

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

5. На основании рекомендаций комиссии, глава местной администрации 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, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

6. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. 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 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта 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. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления рекомендаций комиссии 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 4. Подготовка документации по планировке территорий органами местного самоуправления**

**Статья 16. Назначение и виды документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории в границах муниципального образования осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

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

1. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением следующих случаев:

1) изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) установления, изменения или отмены красных линий;

3) образования земельных участков, в случае если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется в соответствии с проектом межевания территории;

4) планируемого размещения объекта капитального строительства на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) строительства (реконструкции) линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов).

Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства (реконструкции) линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

В случаях, указанных в подпунктах 1 – 5 настоящего пункта, подготовка документации по планировке территории является обязательной.

2. В отношении территории, применительно к которой Правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной.

3. В отношении территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

4. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

**Статья 18. Общие требования к документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных Правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных Генеральным планом сельского поселения функциональных зон.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территорий учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территорий в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана и Правил землепользования и застройки сельского поселения, в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, границ зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 19. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории (далее – решение о подготовке документации) принимается Администрацией Кунашакского муниципального района (далее - Администрация) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В случае подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в пункте 2 настоящей статьи, принятие Администрацией решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях реконструкции указанных объектов;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3. Решение о подготовке документации оформляется правовым актом Администрации и подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией самостоятельно, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями, либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет собственных средств.

6. Заинтересованные лица, указанные в пункте 2 настоящей статьи, самостоятельно осуществляют подготовку документации по планировке территории и направляют ее для утверждения в Администрацию.

7. Администрация осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным пунктом 4 статьи 17 Правил землепользования и застройки.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается главой Администрации, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования, Правилами землепользования и застройки.

9. Глава Администрации с учетом протокола общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку.

10. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в пункте 2 настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в пункте 4 статьи 17 Правил землепользования и застройки. В иных случаях отклонение представленной документации по планировке территории не допускается.

11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

12. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем корректировки и дальнейшего утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

**Глава 5. Проведение общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 20. Общие положения об общественных обсуждениях по вопросам землепользования и застройки**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства проводятся общественные обсуждения по проекту генерального плана, проекту правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (далее также в настоящей главе – проекты), за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

2. Общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Уставом муниципального образования, Правилами землепользования и застройки и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

3. Результаты общественных обсуждений носят рекомендательный характер.

**Статья 21. Организатор общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки**

1. Организатором общественных обсуждений является Администрация Кунашакского муниципального района.

2. Организатор общественных обсуждений:

1) публикует оповещение о проведении общественных обсуждений в соответствии с частью 8 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) размещает проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

3) организует проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) осуществляет идентификацию участников общественных обсуждений;

5) рассматривает поступившие предложения и замечания по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях;

6) подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений;

7) осуществляет подготовку и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений;

8) осуществляет иные полномочия по подготовке и проведению общественных обсуждений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки.

**Статья 22. Порядок организации и проведения общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки**

1. Процедура проведения общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки состоит из следующих этапов:

1) оповещение о проведении общественных обсуждений в соответствии с частью 8 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте или в информационной системе и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

2. Оповещение о начале общественных обсуждений должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроках и форме внесения участниками общественных обсуждений предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

5) информацию об официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» или иных информационных системах, в которых будут размещены проект и информационные материалы, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях.

3. Оповещение о начале общественных обсуждений осуществляется в следующем порядке:

1) не позднее чем за 7 дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, оповещение о начале их проведения подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и на официальном сайте;

2) оповещение о начале проведения общественных обсуждений размещается на информационных стендах, оборудованных в здании Администрации и иных местах, расположенных на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений к указанной информации.

4. В течение всего периода размещения в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта.

5. В период размещения в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений, прошедшие идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) посредством официального сайта или информационной системы;

2) в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений.

6. Предложения и замечания, внесенные в установленном порядке, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7 настоящей статьи.

7. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений недостоверных сведений.

8. Участники общественных обсуждений в целях идентификации вправе представить сведения о себе (фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, местонахождение и адрес – для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства (расположенных в границах территории, в отношении которой проводятся общественные обсуждения), также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, в виде выписок из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

9. Представление указанных в пункте 8 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, местонахождение и адрес – для юридических лиц) обязательны, если данными лицами вносятся предложения и замечания, подлежащих рассмотрению на общественных обсуждениях.

10. Организатором общественных обсуждений обеспечивается равный доступ всех участников общественных обсуждений к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях (в том числе путем предоставления доступа к официальному сайту, информационной системе в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

**Статья 23. Результаты общественных обсуждений**

1. Организатор общественных обсуждений подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений;

2) информация об организаторе общественных обсуждений;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений.

2. К протоколу общественных обсуждений прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений, включающий в себя сведения о зарегистрировавшихся участниках общественных обсуждений (фамилия, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, местонахождение и адрес – для юридических лиц).

3. Участник общественных обсуждений, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

4. На основании протокола общественных обсуждений организатор общественных обсуждений осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений.

5. В заключении о результатах общественных обсуждений должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях, сведения о количестве участников общественных обсуждений, которые приняли участие в общественных обсуждениях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, а также предложения и замечания иных участников общественных обсуждений. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности или нецелесообразности учета, внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Статья 24. Особенности организации и проведения общественных обсуждений по проекту правил землепользования и застройки и по проекту, предусматривающему внесение изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Глава Администрации принимает решение о проведении общественных обсуждений по проекту правил землепользования и застройки и по проекту, предусматривающему внесение изменений в Правила землепользования и застройки, в срок, не превышающий 10 дней со дня получения такого проекта.

2. Участниками общественных обсуждений по проекту правил землепользования и застройки и по проекту, предусматривающему внесение изменений в Правила землепользования и застройки, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Общественные обсуждения по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения, проводятся на территории административного центра сельского поселения.

4. Срок проведения общественных обсуждений по проекту правил землепользования и застройки и по проекту, предусматривающему внесение изменений в Правила землепользования и застройки, составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений.

5. В случае внесения изменений в градостроительный регламент, установленный Правилами землепользования и застройки для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений не может составлять более чем 1 месяц.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Статья 25. Особенности организации и проведения общественных обсуждений по проектам планировки территории и проектам межевания территории**

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимает Глава Администрации, а также проекты, предусматривающие внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях.

2. Общественные обсуждения по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с Правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или иному юридическому лицу для ведения дачного хозяйства.

3. Решение о проведении общественных обсуждений по проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, принимается главой Администрации.

4. Участниками общественных обсуждений по проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

5. Срок проведения общественных обсуждений не может составлять менее одного месяца и более трех месяцев со дня оповещения жителей муниципального образования о проведении общественных обсуждений до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Статья 26. Особенности организации и проведения общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства**

1. Решение о проведении общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (далее в настоящей статье – проекты решений) принимается Администрацией.

2. Участниками общественных обсуждений по проектам решений являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлен данный проект решения, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен данный проект решения, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данный проект решения, а в случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данного проекта.

3. Организатор общественных обсуждений направляет сообщения о проведении общественных обсуждений по проекту решения 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 сообщения направляются не позднее чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства.

4. Срок проведения общественных обсуждений не может составлять более одного месяца со дня оповещения жителей муниципального образования о проведении общественных обсуждений до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений.

5. Заключение о результатах общественных обсуждений подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по проектам решений несут физические или юридические лица, заинтересованные в предоставлении таких разрешений.

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

**Статья 27. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

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

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

- иные случаи, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

**Статья 28. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящей статьей.

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

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения на территории муниципального образования;

2) органами исполнительной власти Челябинской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения на территории муниципального образования;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования;

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

3. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации.

Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, предусматривающих их приведение в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению Комиссией не подлежит.

4. Глава Администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней со дня представления ему заключения Комиссии принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Глава Администрации не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено с использованием радио и телевидения.

6. Администрация осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схемам территориального планирования Кунашакского муниципального района, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Челябинской области, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

Проверка проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в течение 10 дней со дня его представления Комиссией.

Администрация по окончании проведения проверки проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляет его Главе Администрации для принятия решения о проведении общественных обсуждений по такому проекту.

7. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, общественные обсуждения по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки не проводятся.

8. В течение 5 дней после завершения общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений обеспечивает внесение изменений в указанный проект и представляет его главе Администрации.

Обязательными приложениями к проекту являются протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

9. Глава Администрации в течение 10 дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему принимает решение о направлении проекта в представительный орган Кунашакского муниципального района или об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

10. Представительный орган Кунашакского муниципального района по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, утверждает указанный проект или направляет его Главе Администрации на доработку в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений.

11. Решение представительного орган Кунашакского муниципального района о внесении изменений в Правила землепользования и застройки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативно правовых актов и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Статья 29. Особенности подачи и рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в целях установления территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий**

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в целях установления территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий (далее в настоящей статье – предложение), направляются в Комиссию.

2. Предложение должно содержать:

1) описание границ территории, на которой предполагается осуществлять деятельность по ее комплексному и устойчивому развитию (далее в настоящей статье – территория);

2) предложения по содержанию градостроительных регламентов территориальных зон, в границах которых предполагается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

3) оценку уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

4) планируемые виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории с обоснованием возможности их применения;

5) оценку финансовых и иных ресурсов, необходимых для комплексного и устойчивого развития территории, с указанием предполагаемых источников таких ресурсов.

Заявитель вправе предоставить иные документы, обосновывающие внесение изменений в Правила землепользования и застройки в целях установления территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации.

**Статья 30. Градостроительные планы земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

(в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

(в ред. Федерального закона от 30.12.2012 N 318-ФЗ)

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

(в ред. Федерального закона от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

**Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 31. Градостроительный регламент**

1. Градостроительным регламентом 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.

2. Градостроительные регламенты в соответствии с статьей 36 градостроительного кодекса РФ устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. 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.

5. 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.

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

7. Реконструкция объектов капитального строительства опасных для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования 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.

8. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

9.Принцип деления на территориальные зоны основывается на "Генеральном плане сельского поселения" и "Карте функционального зонирования территории сельского поселения".

Для каждой зоны установлены градостроительные регламенты, которые определяют виды разрешенного, вспомогательного и условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах одной территориальной зоны.

Вид территориальной зоны установлен по преобладающей (не менее 70 %) функции ее градостроительного использования. Преобладающей функцией являются виды разрешенного использования.

**Статья 32. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

1. С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в сельском поселении. Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон с установленными границами. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основным виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также условно разрешенные.

2. Градостроительное зонирование определяет: 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.

В состав жилых зон включены:

1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;

3. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего 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. (в ред. Федерального закона от 02.07.2013 N 185-ФЗ)

4. В состав общественно-деловых зон могут включаться:

1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

4) общественно-деловые зоны иных видов.

5. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

(в ред. Федерального закона от 02.07.2013 N 185-ФЗ)

6. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы.

7. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

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

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

8. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

9. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

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

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

10. 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 (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

11. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. (в ред. Федерального закона от 19.07.2011 N 246-ФЗ)

12. В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

13. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах. (в ред. Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ)

14. В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

15. Помимо предусмотренных настоящей статьей, органом местного самоуправления сельского поселения могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

16. В карте градостроительного зонирования обозначены следующие зоны и подзоны:

 **ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Обозначение территориальной зоны** | **Наименование территориальной зоны** |
| ЖЗ | Жилая зона |
|  |  |
| ИЗ.4 | Зона объектов связи |
| ИЗ.5 | Зона трубопроводов |
|  |  |
| ОДЗ | Зона общественно-деловой застройки |
|  |  |
| ПЗ | Зона производственного использования |
|  |  |
| РЗ | Зона рекреационного назначения |
|  |  |
| СНЗ.1 | Зона специального назначения |
|  |  |
| СХЗ.2 | Зона сельскохозяйственного производства |
|  |  |
| ТЗ.1 | Зона железнодорожного транспорта |
| ТЗ.2 | Зона автомобильного транспорта |
| ТЗ.3 | Зона улиц и дорог внутри населенных пунктов |
|  |  |
| АЗ.1 | Зона водного объекта |
| АЗ.2 | Зона подтопления водного объекта |
|  |  |
| СЗЗ | Санитарно – защитная зона |

Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки поселения.

**2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

**Жилая Зона (ЖЗ)**

Жилая зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, мало/ и среднеэтажными домами.

В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов общественно-делового значения:

* социального и коммунально-бытового назначения,
* объектов здравоохранения,
* объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования,
* культовых зданий,
* стоянок автомобильного транспорта, гаражей,
* объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В состав жилой зоны могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
|  | **Основные виды** |  |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| 2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 |
| 3 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| 4 | Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| 5 | Обслуживание жилой застройки | 2.7 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 1 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 2 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 |
| 3 | Передвижное жилье | 2.4 |
| 4 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
| 5 | Обеспечение научной деятельности | 3.9 |
| 6 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 |
| 7 | Ветеринарное обслуживание | 3.10 |
| 8 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
| 9 | Гостиничное обслуживание  | 4.7 |
| 10 | Развлечения | 4.8 |
| 11 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 |
| 12 | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 13 | Охота и рыбалка | 5.3 |
| 14 | Связь | 6.8 |
| 15 | Склады | 6.9 |
| 16 | Складские площадки | 6.9.1 |
| 17 | Гидротехнические сооружения | 11.3 |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 1 | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 |
| 2 | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 |
| 3 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 4 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| 5 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 6 | Здравоохранение | 3.4 |
| 7 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| 8 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| 9 | Образование и просвещение | 3.5 |
| 10 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| 11 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| 12 | Культурное развитие | 3.6 |
| 13 | Религиозное использование | 3.7 |
| 14 | Общественное управление | 3.8 |
| 15 | Деловое управление | 4.1 |
| 16 | Рынки | 4.3 |
| 17 | Магазины | 4.4 |
| 18 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| 19 | Общественное питание | 4.6 |
| 20 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| 21 | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 22 | Спорт | 5.1 |
| 23 | Природнопознавательный туризм | 5.2 |
| 24 | Туристическое обслуживание | 5.2.1 |
| 25 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| 26 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| 27 | Курортная деятельность | 9.2 |
| 28 | Санаторная деятельность | 9.2.1 |
| 29 | Историко-культурная деятельность | 9.3 |
| 30 | Общее пользование водными объектами | 11.1 |
| 31 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| 32 | Запас | 12.3 |
| 33 | Ведение огородничества | 13.1 |
| 34 | Ведение садоводства | 13.2 |

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Параметры | Обоснование |
| **1. Для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ)**1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м2* максимальная
* минимальная

**2. Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)**1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м2* максимальная
* минимальная

**3. Для блокированных** жилых домов (из расчета на одну квартиру) площадь участка (включая площадь застройки)  - минимальная | **0.2 га****0.05 га****0.15 га****0.06 га****0.02 га** | Приложение В СП 42.13330.2016«Градостроительство.Планировка и застройка городских и сельских поселений» |
| 2. Минимальное расстояние от красных линий до строений, м:* в сохраняемой застройке

- при реконструкции и новом строительстве:отступ от красных линий до строений, м:- главных улиц- тупиковых улиц и проездов *Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения* | по сложившейся линии застройки не менее 5 мне менее 3 м | СП 30-102-99, табл.1 |
| 3. Со стороны въезда на индивидуальный земельный участок:- установка забора производится на расстоянии*Примечание:**- не допускается использование дорог, обочин и тротуаров в качестве парковочных мест* | не менее 5 м от красных линий  |  |
| 4. Минимальное расстояние от границ участка до:- основного строения- постройки для содержания скота и птицы- других построек: бани, гаража, сарая и др. | 3 м4 м1 м | Свод правил по проектированию и строительству СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства" (принят постановлением Госстроя РФ от 30 декабря 1999 г. N 94) |
| 5. Противопожарные расстояния между индивидуальными и блокированными жилыми домами (класс функциональной пожарной опасности Ф1.4):- между зданиями I,II,III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0- между зданиями II,III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С1  | 6 м 8 м | Пункт 5.3.2СП 4.13130.2013«Системы противопожарной защиты»  |
| 6. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов*Примечание: допускается уменьшать при наличии расчета на величину пожарного риска*  | Не менее 15 м | Техрегламент, глава 16, ст.69 |
| 7. Для объектов общественно-делового значения:- коэффициент застройки территории- площадь озеленения земельных участков- площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств- максимальная высота зданий- максимальное количество этажей зданий | не более 56%не менее 10%не менее 15%16 м3 эт. |  |

*Примечания:*

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. В данных случаях минимальное расстояние от границ землевладения до строений определяется, исходя из целевого назначения постройки (помещения) со стороны границы соседнего землевладения.

3. Коэффициент застройки территории:

 - для жилых домов усадебного типа

при минимальной площади участка 600м2 не более 0,51

-для блокированных жилых домов – на 1 квартиру – при

минимальной площади участка 200 м2 0,64

4. Высота строений:

для всех основных строений:

-количество надземных этажей – до двух

с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм

освещенности соседнего участка:

- высота от уровня земли:

от верха плоской кровли не более 9,6 м

от конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

высота от уровня земли:

от верха плоской кровли не более 6м

от конька скатной кровли не более 9 м

*как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения*

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

6. Требования к ограждению земельных участков:

* характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы

- высота ограждения должна быть не более 2 м (в соответствии с СН 441-72\*)

**Общественно-деловые зоны (ОДЗ)**

Общественно – деловая зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, строительства и реконструкции объектов капитального строительства с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения:

* административно-делового значения,
* торгового назначения,
* учебно-образовательного назначения,
* культурно-досугового назначения,
* объектов здравоохранения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
| 1 | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 |
| 2 | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 |
| 3 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| 4 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 5 | Здравоохранение | 3.4 |
| 6 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| 7 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| 8 | Образование и просвещение | 3.5 |
| 9 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| 10 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| 11 | Культурное развитие | 3.6 |
| 12 | Религиозное использование | 3.7 |
| 13 | Общественное управление | 3.8 |
| 14 | Обеспечение научной деятельности | 3.9 |
| 15 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 |
| 16 | Ветеринарное обслуживание | 3.10 |
| 17 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| 18 | Предпринимательство | 4.0 |
| 19 | Деловое управление | 4.1 |
| 20 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
| 21 | Рынки | 4.3 |
| 22 | Магазины | 4.4 |
| 23 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| 24 | Общественное питание | 4.6 |
| 25 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| 26 | Развлечения | 4.8 |
| 27 | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 28 | Спорт | 5.1 |
| 29 | Природнопознавательный туризм | 5.2 |
| 30 | Туристическое обслуживание | 5.2.1 |
| 31 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| 32 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| 33 | Курортная деятельность | 9.2 |
| 34 | Санаторная деятельность | 9.2.1 |
| 35 | Историко-культурная деятельность | 9.3 |
| 36 | Общее пользование водными объектами | 11.1 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 1 | Связь | 6.8 |
| 2 | Склады | 6.9 |
| 3 | Складские площадки | 6.9.1 |
| 4 | Гидротехнические сооружения | 11.3 |
|  | **Вспомогательные виды использования** |  |
| 1 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

**1. Объекты административно-делового значения**

1.Минимальная площадь земельных участков – 400 кв.м;

2.Максимальное количество этажей зданий – 3

3.Максимальная высота зданий от уровня земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания –16м;

4.Максимальный процент застройки участка – 50 %;

максимальный процент озеленения земельного участка не менее 20% территории;

площадь территории, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не более 30% от площади земельного участка;

5.Минимальный отступ строений для общественных зданий от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до общественного здания – 3 м;

6.Требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

**2. Объекты социально-бытового значения**

1.Коэффициент застройки территории – не более 56% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 34% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3 м.

6. Максимальная высота зданий – 16м.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

1. **Объекты торгового назначения**

1.Коэффициент застройки территории – не более 56% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 34% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3 м.

6. Максимальная высота зданий 16м.

7. Максимальное количество этажей зданий – 3

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры

1. **Объекты учебно-образовательного назначения**

1. Коэффициент застройки территории - не более 62% от площади земельного участка.

2. Площадь озеленения земельных участков - не менее 23% территории.

3.Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.

4. Максимальное количество этажей - до 3; высота от уровня земли до верха кровли - не более 16 м.

5. Минимальное расстояние от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

7. Минимальная площадь земельного участка - 1000 м2.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

1. **Объекты культурно-досугового назначения**

1. Коэффициент застройки территории - не более 62% от площади земельного участка.

2. Площадь озеленения земельных участков - не менее 23% территории.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.

4. Максимальное количество этажей - до 3; высота от уровня земли до верха кровли - не более 16 м.

5. Минимальное расстояние от учебных корпусов до проезжей части скоростных и

магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

7. Минимальная площадь земельного участка - 500 м2.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры

1. **Объекты здравоохранения**

1. Коэффициент застройки территории –не более 56% от площади земельного участка.

2. Площадь озеленения земельных участков - не менее 10% территории.

3.Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 34% от площади земельного участка.

4. Максимальное количество этажей - до 3; высота от уровня земли до верха кровли - не более 16 м.

5. Минимальное расстояние от корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; от корпусов до красной линии застройки не менее 30м, поликлиники не менее 15м.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

7. Минимальная площадь земельного участка - 200 м2.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**Зоны Инженерной инфраструктуры (ИЗ)**

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, связи, инженерного оборудования; выделены следующие зоны:

* в/в ЛЭП 35, 110 кВ и выше
* объекты связи
* зона трубопроводов и обсуживающих объектов: магистральный газопровод, объекты теплосетей и водоснабжения

**ЗОНА ОБЪЕКТОВ СВЯЗИ (ИЗ.4)**

Воздушные, подземные, линейные объекты с охранными зонами по обе стороны в соответствии с сервитутами. Вышки для объектов связи.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
|  | **Основные виды** |  |
| 1 | Связь | 6.8 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 1 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2 | Энергетика | 6.7 |
| 3 | Складские площадки | 6.9.1 |
| 4 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| 5 | Гидротехнические сооружения | 11.3 |

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, занятые линейными объектами. Использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся объекты.

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

**ЗОНА ТРУБОПРОВОДОВ (ИЗ.5)**

В зону входят:

* трубопроводы, транспортирующие газ,
* трубопроводы и объекты, предназначенные для передачи тепловой энергии, теплоносители от источников тепловой энергии до теплопотребляющих установок
* объекты водоснабжения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
|  | **Основные виды** |  |
| 1 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| 2 | Гидротехнические сооружения | 11.3 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 1 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2 | Энергетика | 6.7 |
| 3 | Связь | 6.8 |
| 4 | Складские площадки | 6.9.1 |

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, занятые линейными объектами. Использование земель, входящих в данную зону, в иных целях – по согласованию с предприятием трубопроводного транспорта.

Охранные зоны газопроводов в соответствии с СП 62.13330.2011\*

-высокого давления - 8-10м;

-среднего -4м;

-низкого – 2м

Размещение инженерных сетей предусматривать в соответствии со Сводом правил по проектированию и строительству СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства" (принят постановлением Госстроя РФ от 30 декабря 1999 г. N 94)

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

**Производственная зона (ПЗ)**

Производственная зона предназначена для размещения:

* производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду,
* коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
|  | **Основные виды** |  |
| 1 | Производственная деятельность | 6.0 |
| 2 | Легкая промышленность | 6.3 |
| 3 | Пищевая промышленность | 6.4 |
| 4 | Строительная промышленность | 6.6 |
| 5 | Связь | 6.8 |
| 6 | Склады | 6.9 |
| 7 | Целлюлозно-бумажная промышленность | 6.11 |
| 8 | Транспорт | 7.0-7.5 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 1 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| 3 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 1 | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 |
| 2 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 3 | Предпринимательство | 4.0 |
| 4 | Деловое управление | 4.1 |
| 5 | Общественное питание | 4.6 |
| 6 | Служебные гаражи | 4.9 |
| 7 | Заготовка лесных ресурсов | 10.3 |

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель  |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь  | Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | 80% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования) |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечания:1. Размещение новых объектов, предприятий возможно при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

2. Эксплуатация существующих объектов разрешается, кроме тех случаев, когда их ССЗ (нормативные) частично или полностью находятся в жилой зоне. В этих случаях: четкая программа модернизации (понижение класса объекта) с проведением постоянного экологического мониторинга.

**Зона рекреационного назначения (РЗ)**

Рекреационная зона предназначена для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды, для организации мест отдыха населения, для осуществления культурно-досуговой, оздоровительной деятельности, в т. ч.:

скверы, парки, сады, пруды, озера, водохранилища, пляжи, береговые полосы водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
|  | **Основные виды** |  |
| 1 | Развлечения | 4.8 |
| 2 | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 3 | Спорт | 5.1 |
| 4 | Природно-познавательный туризм | 5.2 |
| 5 | Охота и рыбалка | 5.3 |
| 6 | Причалы для маломерных судов | 5.4 |
| 7 | Деятельность по особой охране и изучению природы | 9.0 |
| 8 | Охрана природных территорий | 9.1 |
| 9 | Историко-культурная деятельность | 9.3 |
|  | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| 1 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 1 | Курортная деятельность | 9.2 |
| 2 | Санаторная деятельность | 9.2.1 |

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

**Парки, скверы, бульвары:**

|  |  |
| --- | --- |
| Объекты рекреационного назначения | Территории элементов объектов рекреационного назначения,% от общей площади территорий общего пользования |
| Территории зеленыхнасаждений и водоемов | Аллеи, дорожки,площадки | Застроенные территории |
| Парки, парки планировочных районов | 65-70 | 25-28 | 5-7 |
| Скверы, размещаемые на улицах и площадях | 60-75 | 25-40 | - |
| В жилых зонах, на жилыхулицах, перед отдельными зданиями | 70-80 | 20-30 | - |
| Бульвары шириной:15-18 метров; | 65-70 | 30-35 | 2-3  |
| Леса и лесопарки | 93-97 | 2-5 | 1-2 |

**Зоны специального назначения (СНЗ)**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев и мест захоронения (СНЗ.1)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
|  | **Основные виды** |  |
| 1 | Ритуальная деятельность | 12.1 |
|  | **Вспомогательные виды использования** |  |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования. Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

**Зона сельскохозяйственного использования (СХЗ)**

Зона сельскохозяйственного использования - территория, занятая объектами, предназначенными для ведения сельского хозяйства: огородами, животноводством, теплицами, садоводством и иных видов деятельности.

Зоны сельскохозяйственных использования предназначены для осуществления деятельности связанной с растениеводством, овощеводством, рыбоводством и другими видами деятельности, предусмотренными настоящими Правилами.

**СХЗ.1-сельскохозяйственные угодья**

В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами), земли, занятые внутрихозяйственными дорогами

В Муслюмовском сельском поселении зона сельскохозяйственных угодий отсутствует

**СХЗ.2- зона сельскохозяйственного производства.**

 Зона, предназначенная для размещения объектов животноводства, скотоводства, звероводства, птицеводства и свиноводства, объектов, связанных с хранением и переработкой сельскохозяйственной продукции, а также с обеспечением сельскохозяйственного производства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
|  | **Основные виды** |  |
| 1 | Животноводство | 1.7 |
| 2 | Скотоводство | 1.8 |
| 3 | Звероводство | 1.9 |
| 4 | Птицеводство | 1.10 |
| 5 | Свиноводство | 1.11 |
| 6 | Пчеловодство | 1.12 |
| 7 | Рыбоводство | 1.13 |
| 8 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции  | 1.15 |
| 9 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 |
| 10 | Питомники | 1.17 |
| 11 | Обеспечение сельскохозяйственного производства  | 1.18 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | **Вспомогательные виды использования** |  |
| 1 | Сельскохозяйственное использование | 1.0 |
| 2 | Растениеводство (1.2-1.6) | 1.1 |
| 3 | Садоводство | 1.5 |
| 4 | Сенокошение  | 1.19 |
| 5 | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| 6 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2 |
| 7 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 8 | Ведение огородничества | 13.1 |
| 9 | Ведение садоводства | 13.2 |

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель  |
| 1. Площадь земельного участка **для животноводства, га****- минимальная****- максимальная**- для иного назначения | **2,0 га****5,0 га**Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Отсутствует необходимость ограничения |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к садовому дому.

3. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

**Зоны Транспортной инфраструктуры (ТЗ)**

Зона предназначена для размещения коммуникаций внешнего автомобильного и железнодорожного транспорта: зон железнодорожного транспорта (ТЗ.1), зон автомобильных дорог федерального, регионального и местного значений, включая мосты и путепроводы (ТЗ.2); зону улично-дорожной сети (ТЗ.3)

Допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны (зданий и сооружений транспорта).

**Зона железнодорожного транспорта (ТЗ.1)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
|  | **Основные виды** |  |
| 1 | Железнодорожный транспорт | 7.1 |
| 2 | Железнодорожные пути | 7.1.1 |
| 3 | Обслуживание железнодорожных перевозок | 7.1.2 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 1 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| 3 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | **Вспомогательные виды использования** |  |
| 1 | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 |
| 2 | Общественное питание | 4.6 |
| 3 | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |
| 4 | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 5 | Склады | 6.9 |

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, использование которых определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

**Зона внешнего автомобильного транспорта (ТЗ.2)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
|  | **Основные виды** |  |
| 1 | Автомобильный транспорт | 7.2 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 1 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| 3 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | **Вспомогательные виды использования** |  |
| 1 | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 |
| 2 | Общественное питание | 4.6 |
| 3 | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |
| 4 | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 5 | Склады | 6.9 |

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, использование которых определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

**Зона улично-дорожной сети (ТЗ.3)**

В зону входят:

Главные улицы и дороги для осуществления транспортной и пешеходной связей между различными частями населенного пункта с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией и шириной в красных линиях в соответствии со Сводом правил по проектированию и строительству СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства" (принят постановлением Госстроя РФ от 30 декабря 1999 г. N 94)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
|  | **Основные виды** |  |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 1 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
|  | **Вспомогательные виды использования** |  |
| 1 | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 |
| 2 | Общественное питание | 4.6 |
| 3 | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |
| 4 | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 5 | Склады | 6.9 |

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, использование которых определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

**Зона водного объекта (АЗ)**

Зона водного объекта объединяет водные объекты и зону подтопления.

Предназначена для сохранения целостности экосистемы водных объектов. Режим использования водных объектов для определенных целей устанавливается федеральными законами в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

**Зона водного объекта (АЗ.1)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
|  | **Основные виды** |  |
| 1 | Водные объекты | 11.0 |
| 2 | Общее пользование водными объектами | 11.1 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | **Вспомогательные виды использования** |  |
| 1 | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 2 | Спорт | 5.1 |
| 3 | Гидротехнические сооружения | 11.3 |

Градостроительные регламенты не устанавливаются (статья 36 Градостроительного кодекса РФ). Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

**Зона подтопления водного объекта (АЗ.2)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Код в соответствии с классификатором** |
|  | **Основные виды** |  |
| 1 | Специальное пользование водными объектами | 11.2 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| 2 | **Вспомогательные виды использования** |  |
|  | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 1 | Спорт | 5.1 |
| 2 | Гидротехнические сооружения | 11.3 |

Градостроительные регламенты не устанавливаются (статья 36 Градостроительного кодекса РФ). Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

**Зоны с особыми условиями использования территории**

*Описание установленных санитарно*-*защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования недвижимости, расположенной в этих зонах.*

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территорий, определяется:
2. градостроительными регламентами, установленными настоящими Правил, с учетом ограничений, определенных настоящим пунктом;
3. ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, охранным зонам, иным зонам ограничений.
4. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, охранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных и охранных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
4. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно- эпидемиологическом благополучии населения»;
5. Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха";
6. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно- эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно- защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
7. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года № 88 «О введении в действие санитарно- эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»;
8. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03
9. «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
10. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;
11. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил "Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01»;
12. ГОСТ 17.1.3.13-86. Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера.
13. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 года N 1790;
14. ГОСТ 22283-88. Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989.

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, включая шумовую зону аэропорта, устанавливаются:

1. виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

1. условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно- эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

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

объекты для проживания людей;

коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки; предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

предприятия пищевых отраслей промышленности;

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды; спортивные сооружения;

парки;

образовательные и детские учреждения;

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

сельхозугодия и теплицы для выращивания культур, используемых для употребления в пищу и производства продуктов питания.

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов; сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

1. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

виды запрещенного использования;

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

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

использование сточных вод для удобрения почв;

кладбища, скотомогильники, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных

средств), за исключением их движения и стоянки на дорогах, в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:

вспашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

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

1. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.
2. Ширина водоохранной зоны рек, ручьев устанавливается от их истока протяженностью:
3. до 10 км - в размере 50 м;
4. от 10 до 50 км - в размере 100 м;
5. от 50 км и более - в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 кв. км, устанавливается в размере 50 м.

1. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м - для уклона до 3 градусов и 50 м - для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон СО-1 – зон водозаборных, иных технических сооружений:

проведение авиационно-химических работ;

применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

складирование навоза и мусора;

заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

размещение стоянок транспортных средств; проведение рубок лесных насаждений.

**Глава 8. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 33. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, нормативные правовые акты, изданные по вопросам землепользования и застройки, являются открытыми и доступными для всех физических и юридических лиц, должностных лиц органов государственной власти, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

2. Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов и размещаются на официальном сайте органа местного самоуправления и в сети Интернет.

**Статья 34. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации, Челябинской области.

**Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 35. Действие Правил по отношению к градостроительной документации, утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке до введения в действие Правил**

Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья 36. Действие Правил по отношению к нормативным правовым актам сельского поселения по вопросам землепользования и застройки, принятым в установленном законодательством Российской Федерации порядке до введения в действие Правил**

Принятые до вступления в силу настоящих Правил нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья 37. Права собственников объектов недвижимости и лиц, не являющихся собственниками объектов недвижимости (арендаторов, землевладельцев, землепользователей), возникшие до введения в действие Правил**

1. Полученные в установленном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами порядке разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

2. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты имеют:

1) вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для территориальных зон, в границах которых расположены указанные объекты;

2) вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с настоящими Правилами;

3) параметры существующих объектов (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка, плотность застройки - высота/этажность построек, максимальный процент застройки, коэффициент использования земельного участка) не соответствуют параметрам, установленным настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

3. Отношения, возникающие по вопросам самовольного захвата земельных участков и самовольного строительства, регулируются гражданским законодательством Российской Федерации и земельным законодательством Российской Федерации.

**Статья 38. Нормы предоставления земельных участков на территории сельского поселения**

1. Предельные максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории сельского поселения, для:

 - ведения крестьянского (фермерского) хозяйства -5.0 га;

 - садоводства – 0.1 га;

 - огородничества – 0.5 га;

 - животноводства – 5.0 га;

 - личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – 0.2 га;

 - индивидуального жилищного строительства (ИЖС) – 0.15 га.

 2. Установить предельные минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для:

 - ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – 0.5 га;

 - садоводства – 0.06 га;

 - огородничества – 0.03 га;

 - животноводства – 2.0 га;

 - личного подсобного хозяйства (ЛПХ)– 0.05 га;

 - индивидуального жилищного строительства (ИЖС) – 0.06 га.