|  |  |
| --- | --- |
| Coat_of_arms_of_Roslavlskiy_rayon | Утверждены постановлением  Администрации муниципального  образования «Рославльский район»  Смоленской области от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_  **РОСЛАВЛЬСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ РОСЛАВЛЬСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ** |
|  | **1** |
|  | **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**  **И ЗАСТРОЙКИ**  **РОСЛАВЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ** |
|  | **2020** |

Содержание

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВВЕДЕНИЕ | | | 8 |
| **Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ** | | |  |
| **И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** | | | **9** |
| **Глава 1. Общие положения** | | | **9** |
|  | Статья 1. Основные понятия и определения | | 9 |
|  | Статья 2. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки | | 15 |
|  | Статья 3. Открытость и доступность Правил | | 16 |
|  | Статья 4. Действие Правил по отношению к Генеральному плану Рославльского городского поселения и документации по планировке территории | | 16 |
|  | Статья 5. Сфера действия Правил | | 16 |
|  | Статья 6. Общие положения, относящиеся к правам, возникшим до | |  |
|  |  | вступления в силу Правил | 17 |
|  | Статья 7. Использование объектов недвижимости, не соответствующих | |  |
|  |  | Правилам | 17 |
|  | Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку  на территории городского поселения | | 19 |
|  | Статья 9. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование | | 19 |
|  | Статья 10. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков | | 20 |
|  | Статья 11. Обязанности физических и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности | | 20 |
|  | Статья 12. Ответственность за нарушение Правил | | 21 |
| **Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами** **местного самоуправления** | | | **21** |
|  | Статья 13. Органы местного самоуправления, осуществляющие | |  |
|  |  | регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки Рославльского городского поселения | 21 |
|  | Статья 14. Полномочия Совета депутатов Рославльского городского | |  |
|  |  | поселения Рославльского района Смоленской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки | 22 |
|  | Статья 15. Полномочия Администрации муниципального образования | |  |
|  |  | «Рославльский район» Смоленской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройке | 22 |
|  | Статья 16. Комиссия по землепользованию и застройки  Статья 17. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки | | 23  25 |
|  | Статья 18. Внесение изменений в Правила | | 26 |
| **Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования,** | | |  |
|  |  | **предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства** | **32** |
|  | Статья 19. Изменение видов разрешенного использования земельных | |  |
|  |  | участков и объектов капитального строительства | 32 |
|  | Статья 20. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид | |  |
|  |  | использования земельного участка или объекта капитального строительства | 33 |
|  | Статья 21. Предоставление разрешения на отклонение от предельных | |  |
|  |  | параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства | 36 |
| **Глава 4. Положение о предоставлении земельных участков, об изъятии и** | | |  |
|  |  | **резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов** | **38** |
|  | Статья 22. Общие положения о предоставлении земельных участков на | |  |
|  |  | территории городского поселения | 38 |
|  | Статья 23. Особенности образования земельных участков как объектов | |  |
|  |  | недвижимости | 39 |
|  | Статья 24. Основания для изъятия земельных участков, иных объектов | |  |
|  |  | недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд | 40 |
|  | Статья 25. Условия принятия решений о резервировании земельных | |  |
|  |  | участков для реализации государственных, муниципальных нужд | 41 |
|  | Статья 26. Порядок определения размера возмещения в связи с изъятием | |  |
|  |  | земельных участков для государственных и муниципальных нужд | 42 |
|  | Статья 27. Условия установления публичных сервитутов | | 43 |
|  | Статья 28. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов | |  |
|  |  | на территории городского поселения | 44 |
| **Глава 5. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления** | | | **47** |
|  | Статья 29. Общие положения о подготовке документации по планировке | |  |
|  |  | территории | 47 |
|  | Статья 30. Подготовка документации по планировке территории | | 51 |
|  | Статья 31. Подготовка градостроительных планов земельных участков | | 52 |
| **Глава 6. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам** | | |  |
|  |  | **землепользования и застройки** | **55** |
|  | Статья 32. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний | | 55 |
|  | **Глава 7. Порядок осуществления проектирования, строительства, реконструкции капитального ремонта объектов капитального строительства, внешнее благоустройство** | | **62** |
|  | Статья 33. Подготовка проектной документации | | 62 |
|  | Статья 34. Порядок подготовки и выдачи технических условий | | 64 |
|  | Статья 35. Разрешение на строительство | | 65 |
|  | Статья 36. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию | | 67 |
|  | Статья 37. Самовольная постройка  Статья 38. Строительный контроль и государственный строительный надзор | | 68  68 |
|  | Статья 39. Ограждение земельных участков | | 73 |
|  | Статья 40. Озеленение территории городского поселения | | 73 |
|  | Статья 41. Порядок производства работ по прокладке и ремонту  инженерных сооружений | | 73 |
|  | Статья 42. Объекты благоустройства, внешнее оформление городской среды | | 74 |
|  | Статья 43. Требования к площади и размещению машино-мест, необходимых для хранения индивидуального автотранспорта   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Глава 8.** | **Муниципальный земельный контроль** | **76** | | Статья 44. | Задачи муниципального земельного контроля | 76 | | Статья 45. | Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля | 78 | | Статья 46. | Последствия выявления нарушения использования земельного участка | 79 | | Статья 47. | Особенности сноса самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями | 80 | | Статья 48. | Особенности сноса объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, или приведения таких объектов капитального строительства в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зон с особыми условиями использования территорий | 85 | | | 76 |
| **Раздел 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И** | | |  |
|  |  | **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** | **87** |
| **Глава 9. Положение о порядке градостроительного зонирования и применении градостроительных регламентов** | | | **87** |
|  | Статья 49. Принципы градостроительного зонирования | | 87 |
|  | Статья 50. Территориальные зоны, установленные для Рославльского | |  |
|  |  | городского поселения | 87 |
|  | Статья 51. Ограничения на использование территории | | 89 |
|  | Статья 52. Зоны с особыми условиями использования территории  Статья 53. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений  Статья 54. Минимальная доля озелененной территории земельных участков | | 89  90  90 |
|  | Статья 55. Градостроительный регламент | | 91 |
|  | Статья 56. Состав градостроительных регламентов | | 91 |
|  | Статья 57. Порядок применения градостроительных регламентов | | 94 |
|  | Статья 58. Контроль за использованием объектов капитального | |  |
|  |  | строительства и земельных участков | 96 |
| **Глава 10. Карта градостроительного зонирования** | | | **96** |
|  | Статья 59. Состав и содержание карты градостроительного зонирования | | 96 |
|  | Статья 60. Порядок ведения карты градостроительного зонирования | | 96 |
| **Глава 11. Градостроительные регламенты** | | | **98** |
|  | Статья 61. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж) | | 98 |
|  | Статья 61.1 Градостроительные регламенты. Жилая зона Ж1 | | 99 |
|  | Статья 61.2 Градостроительные регламенты. Жилая зона Ж2 | | 105 |
|  | Статья 62. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны (ОД) | | 111 |
|  | Статья 62.1 Градостроительные регламенты. Общественно-деловая зона ОД1 | | 112 |
|  | Статья 62.2 Градостроительные регламенты. Общественно-деловая зона ОД2 | | 119 |
|  | Статья 63. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р) | | 127 |
|  | Статья 63.1 Градостроительные регламенты. Рекреационная зона Р1 | | 127 |
|  | Статья 64. Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П) | | 131 |
|  | Статья 64.1 Градостроительные регламенты. Производственная зона П1 | | 134 |
|  | Статья 65. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ) | | 137 |
|  | Статья 65.1 Градостроительные регламенты. Территориальная зона ИТ1 | | 138 |
|  | Статья 65.2 Градостроительные регламенты. Территориальная зона ИТ2 | | 141 |
|  | Статья 66. Градостроительные регламенты. Зоны охраняемых территорий (ТП) | | 145 |
|  | Статья 66.1 Градостроительные регламенты. Территориальная зона ТП | | 145 |
|  | Статья 67. Градостроительные регламенты. | |  |
|  |  | Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) | 147 |
|  | Статья 67.1 Градостроительные регламенты. Территориальная зона СХ | | 147 |
|  | Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С) | | 151 |
|  | Статья 68.1 Градостроительные регламенты территориальной зоны С1 | | 151 |
|  | Статья 68.2 Градостроительные регламенты территориальной зоны С2 | | 154 |
|  | Статья 69. Градостроительные регламенты. Зона размещения военных объектов (ВО) | | 155 |
|  | Статья 69.1 Градостроительные регламенты территориальной зоны ВО | | 155 |
|  | Статья 70. Ограничения использования земельных участков, связанные с расположенными на территории поселения объектами культурного наследия | | 157 |
|  | Статья 71. Ограничения на использование земельных участков и объектов | |  |
|  |  | капитального строительства, действующие в зонах с особыми условиями территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, по условиям предотвращения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и борьбы с их последствиями | 157 |
|  | Статья 71.1 Ограничения на использование земельных участков и | |  |
|  |  | объектов капитального строительства, действующие в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах | 159 |
|  | Статья 71.2 Ограничения использования территории в санитарных | |  |
|  |  | разрывах, санитарно-защитных зонах производственных, коммунальных и других объектов, устанавливаемых с учетом шумовых воздействий на население | 162 |
|  | Статья 71.3 Ограничения на использование территории в зонах негативных | |  |
|  |  | воздействий электромагнитных полей | 163 |
|  | Статья 71.4 Ограничения на использование территории в санитарно- | |  |
|  |  | защитных зонах понижающих подстанций | 165 |
|  | Статья 71.5 Ограничения на использование территории в санитарно- | |  |
|  |  | защитных зонах кладбищ | 165 |
|  | Статья 71.6 Ограничения на использование территории в санитарно- | |  |
|  |  | защитных зонах карьеров | 166 |
|  | Статья 71.7 Ограничения на использование территории в санитарных | |  |
|  |  | разрывах магистральных газопроводов, нефтепроводов | 166 |
|  | Статья 71.8 Ограничения на использование территории в санитарных | |  |
|  |  | разрывах воздушных линий электропередачи и охранных зонах объектов электросетевого хозяйства | 167 |
|  | Статья 71.9 Ограничения на использование территории в санитарно- | |  |
|  |  | защитных полосах водоводов | 169 |
|  | Статья 71.10 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны артезианских скважин | | 170 |
|  | Статья 71.11 Ограничения на использование территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов | | 174 |
|  | Статья 71.12 Ограничения на использование территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов | | 175 |
|  | Статья 71.13 Ограничения на использование особо охраняемых природных | |  |
|  |  | территорий | 175 |
|  | Статья 71.14 Ограничения на использование территории в зонах влияния | |  |
|  |  | природно-техногенных факторов | 176 |
|  | Статья 72. Состав земель по целевому назначению | | 177 |
|  | Статья 72.1 Земли сельскохозяйственного назначения | | 177 |
|  | Статья 72.2 Земли населенных пунктов | | 178 |
|  | Статья 72.3 Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, | |  |
|  |  | радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | 179 |
|  | Статья 72.4 Земли особо охраняемых территорий и объектов | | 180 |
|  | Статья 72.5 Земли лесного фонда | | 181 |
|  | Статья 72.6 Земли водного фонда | | 181 |
|  | Статья 72.7 Земли запаса | | 181 |
|  | Приложение Список законов, нормативных правовых актов, нормативов | |  |
|  |  | и правил, использованных при подготовке Правил | 182 |

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области (далее также – Правила) являются муниципальным нормативным правовым актом, разработанным на основании Конституции Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Водного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Смоленской области, муниципальными нормативными правовыми актами.

Правила разработаны на основе генерального плана Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области и являются результатом градостроительного зонирования территории Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области (далее также – городское поселение) – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории городского поселения.

Порядок осуществления на территории городского поселения застройки и землепользования дополнительно регулируется Местными нормативами градостроительного проектирования Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области и иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно – исторической среды, иными обязательными требованиями.

**Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** **И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Основные понятия и определения**

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

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

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

**Водоохранные зоны** – 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.

**Прибрежные защитные полосы** – территории, устанавливаемые в границах водоохранных зон, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

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

**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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

**Объекты федерального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации.

**Объекты регионального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

**Объекты местного значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

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

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

**Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Градостроительном кодексе Российской Федерации, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Градостроительным кодексом Российской Федерации, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

**Высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**Красные линии** – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

**Процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади

каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

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

**Образование земельного участка** – осуществление комплекса работ, включающих: выполнение кадастровых работ, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка; определение разрешенного использования земельного участка; определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно – технического обеспечения и платы за подключения объектов; принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без их проведения.

**Коэффициент застройки территории** – отношение территории земельного участка, которая застроена зданиями, строениями, сооружениями, ко всей площади участка.

**Коэффициент плотности застройки** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади участка.

**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).

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

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

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**Капитальный ремонт линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

**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), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", 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 или которому в соответствии со статьей 13\_3 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику

**Градостроительная документация** – документы территориального планирования (генеральный план поселения), документы градостроительного зонирования (настоящие правила), документы по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания) и градостроительные планы на объекты строительства.

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

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

**Градостроительный план земельного участка** – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**Проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально – технологические, конструктивные и инженерно – технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

**Недвижимость** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

**Изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка, или строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости.

**Границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций** – границы территорий, предназначенных и используемых для строительства и эксплуатации наземных, подземных инженерных сооружений и коммуникаций.

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

**Обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливается законом или нормативно – правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с сервитутами.

**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 настоящим Кодексом.

**Собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков.

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

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

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

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

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

**Статья 2. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки**

1. Правила являются муниципальным нормативным правовым актом, принятым с учетом положений, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования настоящих Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории городского поселения, установления границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

3. Правила разработаны в целях:

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

2) создания условий для планировки территории городского поселения;

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

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

4. Правила применяются к градостроительным отношениям, возникшим после введения их в действие. К отношениям, возникшим до введения в действие настоящих Правил, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после введения их в действие.

**Статья 3. Открытость и доступность Правил**

Правила являются открытыми и общедоступными.

Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области (далее по тексту – Администрация) обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами физических, юридических и должностных лиц, оказывает услуги по оформлению выписок из Правил и изготовлению необходимых копий.

Жители городского поселения имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с федеральным законодательством, областным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами.

**Статья 4. Действие Правил по отношению к генеральному плану** **Рославльского городского поселения и документации по планировке территории**

1. Настоящие Правила разработаны на основе генерального плана Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в генеральный план Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области, соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие Правила.

2.Документация по [планировке территории](file:///C:\DOCUME~1\Admin\LOCALS~1\Temp\Rar$DI05.563\ПЗЗ%20Рославль.doc#sub_18#sub_18) разрабатывается на основе генерального плана Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области, настоящих Правил и не должна им противоречить.

Проекты планировки территории, утвержденные до введения в действие настоящих Правил применяются в части, не противоречащей Правилам.

**Статья 5. Сфера действия Правил**

Настоящие Правила применяются в качестве правового обоснования при:

– принятии в установленном порядке решений о предоставлении земельных участков для [строительства](file:///C:\DOCUME~1\Admin\LOCALS~1\Temp\Rar$DI05.563\ПЗЗ%20Рославль.doc#sub_24#sub_24) и для целей, не связанных со строительством на территории городского поселения;

– принятии решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;

– подготовке на основании генерального плана Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области проектов планировки и проектов межевания элементов планировочной структуры территории городского поселения;

– подготовке градостроительных планов земельных участков;

– разработке и согласованию проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

– проведении контроля за использованием объектов недвижимости, осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

– решении иных вопросов, связанных с реализацией прав и обязанностей юридических и физических лиц, полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

**Статья 6. Общие положения, относящиеся к правам, возникшим до вступления в силу Правил**

1. Муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные юридическим и физическим лицам до вступления в силу настоящих Правил считаются действительными, если срок их действия не истек.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства (далее также – объекты недвижимости), существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

– имеют виды использования, которые не установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;

– имеют виды использования, которые установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;

– имеют параметры построек (площадь застройки и полезная площадь, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность, процент застройки и коэффициент использования земельного участка) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.

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

**Статья 7. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительными регламентами, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья граждан, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствие с федеральным законодательством может быть наложен запрет на использование таких объектов.

2. Изменение видов разрешенного использования объектов недвижимости, указанных в части 3 настоящей статьи, изменение параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может осуществляться только в целях приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют виды использования, не разрешенные для данной территориальной зоны, либо те, которые установлены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют виды использования, не разрешенные для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно – гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

7. В случае, если оформленный до вступления в силу настоящих Правил в установленном порядке земельный участок разделен границей территориальной зоны, то ко всей его территории применяется правовой режим, установленный градостроительным регламентом территориальной зоны, в границы которой входит большая часть земельного участка.

В случае, если объект капитального строительства, права на который возникли до вступления в силу настоящих Правил, расположен на земельном участке, разделенном границей территориальной зоны, то ко всей территории земельного участка применяется правовой режим, установленный градостроительным регламентом территориальной зоны, в границы которой входит большая часть земельного участка.

**Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории городского поселения**

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

– участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых Администрацией по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;

– обращаются в Администрацию с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по образованию земельных участков как объектов недвижимости;

– владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней градостроительную деятельность.

1. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

– переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;

– разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки;

– иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

1. Лица, осуществляющие на территории городского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

**Статья 9. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование**

1. Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно – бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно – гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.
2. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, обладателей публичных сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 указанной статьи.

**Статья 10. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков**

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

– использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

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

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

– своевременно производить платежи за землю;

– соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;

– осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

– не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

– не препятствовать организации – собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;

– выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

**Статья 11. Обязанности физических и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности**

Физические и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

1. осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, настоящими Правилами;
2. не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;
3. проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;
4. выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;
5. оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;
6. предоставлять органам местного самоуправления и организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;
7. исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

**Статья 12. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки**

**органами местного самоуправления**

**Статья 13. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки Рославльского городского поселения**

Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки городского поселения являются:

– Совет депутатов Рославльского городского поселения – представительный орган местного самоуправления;

– Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области – исполнительно – распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения.

**Статья 14. Полномочия Совета депутатов Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки**

К полномочиям Совета депутатов Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области (далее также – Совет депутатов) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся утверждение генерального плана, в том числе внесение изменений в такой план, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования и внесенные изменения в них Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области, иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 15. Полномочия Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки**

К полномочиям Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области и обеспечение опубликования сообщения о принятии такого решения в газете «Рославльская правда» и размещение указанного сообщения на официальном сайте Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в сети «Интернет»;

2) рассмотрение вопросов о внесении изменений в настоящие Правила;

3) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;

4) утверждение Правил землепользования и застройки Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области, в том числе утверждение внесения изменений в них;

5) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

6) утверждение документации по планировке территорий;

7) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства или земельного участка;

8) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

9) принятие решений о развитии застроенных территорий;

10) принятие решений об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

11) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

12) принятие решений об установлении публичных сервитутов;

13) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского поселения.

**Статья 16. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

Комиссия формируется на основании постановления Администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемым на первом заседании.

2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по внесению изменений в Правила, подготовка проектов муниципальных нормативных правовых актов о внесении изменений в Правила, а также проектов муниципальных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

2) рассмотрение заявлений на предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) рассмотрение заявлений на предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) подготовка заключений с рекомендациями о возможности рассмотрения обращений или об отклонении с указанием причин отклонения для Главы муниципального образования «Рославльский район» Смоленской для принятия решений о подготовке проектов по обращениям либо об отклонении обращений с подготовкой копии такого решения заявителю;

5) подготовка рекомендаций для Главы муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области заключений по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний, в том числе содержащего предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил;

6) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается Главой муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, в области архитектуры и градостроительства, управления муниципальным имуществом и земельными отношениями, жилищно-коммунального хозяйства, правового обеспечения.

В состав Комиссии могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, органов государственной власти Смоленской области.

Участие членов Комиссии в заседаниях является персональным. В случае отсутствия члена Комиссии на заседании он имеет право изложить свое мнение по рассматриваемым вопросам в письменной форме.

Секретарем Комиссии является работник структурного подразделения Администрации, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства.

4. Деятельностью Комиссии руководит председатель Комиссии. Председатель Комиссии назначает, ведет заседания Комиссии и подписывает протоколы таких заседаний.

В случае отсутствия председателя Комиссии, заседания Комиссии проводятся заместителем председателя Комиссии.

5. Организацию подготовки заседаний Комиссии и ведение делопроизводства (в том числе протоколов заседания Комиссии) осуществляет секретарь. Комиссия собирается по мере необходимости.

6. В случае если председатель или член Комиссии имеет личную заинтересованность (прямую или косвенную) или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю комиссии, не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

7. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов. Заседание Комиссии правомочно при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

8. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председателем и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемых на заседании.

9. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

**Статья 17. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия по ПЗЗ) образована как коллегиальный и совещательный орган, обеспечивающий координацию и последовательность работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки (проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки) организующий взаимодействие с исполнителем данных работ и согласование необходимых проектных решений.

1.1. Комиссия по ПЗЗ в своей деятельности руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, нормативно- правовыми актами Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, и Положением о комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

1.2. Комиссия по ПЗЗ осуществляет свою деятельность во взаимодействии с органами государственной власти Смоленской области, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

1.3. В утвержденном составе Комиссия по ПЗЗ действует до утверждения проекта правил землепользования и застройки (проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки) постановлением Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

1.4. На период отсутствия члена комиссии, его обязанности исполняет замещающий по должности.

1.5. Внесение изменений в состав комиссии и в Положение о комиссии по подготовке правил землепользования и застройки осуществляется постановлением Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

1.6. Секретарь Комиссии по ПЗЗ является специалистом Комитета по строительству и архитектуре Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области и обладает правом голоса.

1.7. Члены комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

2. Задачи Комиссии по ПЗЗ.

Основными задачами Комиссии по ПЗЗ являются:

2.1. Принятие решений в рамках ее компетенции по организации подготовки проекта правил землепользования и застройки (проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки) поселений муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

2.2. Рассмотрение предложений и замечаний заинтересованных лиц по проекту правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки) поселений муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

2.3. Оповещение населения и организаций о возможности ознакомления с проектом правил землепользования и застройки (проектом внесения изменений в правила землепользования и застройки) поселений муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, о ходе и цели его разработки.

2.4. Подготовка заключения по проекту правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки) поселений муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области по результатам публичных слушаний.

3. Права Комиссии по ПЗЗ.

Комиссия по ПЗЗ обладает следующими правами:

3.1. Запрашивать в установленном порядке от государственных органов, структурных подразделений Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, предприятий, организаций необходимую информацию и сведения в пределах своей компетенции.

3.2. Принимать предложения, рекомендации, претензии по вопросам подготовки проекта правил землепользования и застройки (проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки) поселений муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, в том числе заслушивать на заседаниях Комиссии представителей различных органов, организаций и граждан.

3.3. Публиковать материалы о своей деятельности.

4. Организация работы Комиссии по ПЗЗ.

4.1. Комиссия по ПЗЗ осуществляет свою деятельность в форме заседаний.

4.2. Работа Комиссии по ПЗЗ является правомочной при присутствии на заседании не менее половины от списочного состава.

4.3. Комиссия по ПЗЗ принимает решение по рассматриваемым вопросам открытым голосованием большинством голосов от числа присутствующих. При равенстве голосов «за» и «против» голос председательствующего является решающим.

4.4. Периодичность заседаний определяется председателем Комиссии по ПЗЗ. Повестка заседания Комиссии по ПЗЗ рассылается не позднее, чем за два дня до заседания Комиссии по ПЗЗ.

4.5. Итоги заседания оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем Комиссии по ПЗЗ.

4.6. В деятельности Комиссия по ПЗЗ руководствуется принципом гласности. Все сведения (за исключением отнесения к категории секретной или служебной информации) являются открытыми.

**Статья 18. Внесение изменений в Правила**

1. Основаниями для рассмотрения Главой муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий.

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

7) принятие решения о комплексном развитии территории.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

1.1) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

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

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерацией решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

3. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с [частью 3.1 статьи 31](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/36fb3e57a8031adb90c7b7d13d835d1f31efff63/#dst1345) Градостроительного Кодекса РФ возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют Главе муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

4. Предложения о внесении изменений в Правила, поступившие на имя Главы муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, рассматриваются Комиссией по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений осуществляет подготовку заключения Главе муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, содержащего рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения.

5. В случае, предусмотренном [частью 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst1346) настоящей статьи, Глава муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в [части 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst1346) настоящей статьи требования.

6. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3-6 части 1 и частью 3 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 7 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

7. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5.2 статьи 30 Градостроительного Кодекса, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

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

9. Глава муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

10. Глава муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в [пункте 1.1 части 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst1969) настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в [пункте 1.1 части 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst1969) настоящей статьи, может быть обжаловано Главой муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в суде.

11. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного Кодекса РФ, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного Кодекса РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

12. В случаях, предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456)-[5 части 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458) настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

13. В случае поступления требования, предусмотренного [частью 12](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2461) настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456)-[5 части 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458) настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области обязан принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

14. Срок внесения изменений в утвержденные правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного [частью 12](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2461) настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456)-[5 части 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458) настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

15. Глава муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в ч.9 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в сети "Интернет".

16. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по подготовке ПЗЗ поселений муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

17. Специалист Комитета по строительству и архитектуре Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией по подготовке ПЗЗ, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Рославльского городского поселения, схемам территориального планирования Смоленской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

18. По результатам указанной проверки Специалист Комитета по строительству и архитектуре Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области направляет проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки Главе муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 16 настоящей статьи, в Комиссию по подготовке ПЗЗ на доработку.

19. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся Комитетом по строительству и архитектуре Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области (далее – уполномоченный орган) или Комиссией по подготовке ПЗЗ поселений муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области на основании Постановления Главы муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

20. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту изменений в Правила уполномоченный орган или Комиссия по подготовке ПЗЗ, с учётом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

21. Глава муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в части 21 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о утверждении указанного проекта или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию по подготовке ПЗЗ на доработку с указанием даты его повторного представления.

22. Постановление администрации муниципального образования об утверждении проекта Правил или о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в сети «Интернет».

23. Проект изменений в Правила землепользования и застройки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

24. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.2 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

25. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении проекта изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

26. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Смоленской области вправе оспорить решение об утверждении проекта изменений в Правила землепользования и застройки Рославльского городского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Смоленской области, утвержденным до утверждения проекта изменений в Правила землепользования и застройки.

27. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Рославльского городского поселения.

Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Смоленской области и Уставом Рославльского городского поселения при внесении непринципиальных изменений.

**Глава 3. Положение об изменении видов разрешённого использования, предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства**

**Статья 19. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждой из установленных настоящими Правилами территориальных зон городского поселения, могут устанавливаться следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований в случае, если выбираемый правообладателем вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства обозначен как основной или вспомогательный в регламенте соответствующей территориальной зоны.

4. В случае не соблюдения пункта 3 настоящей статьи, изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется на основании заявления правообладателя земельного участка постановлением Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

5. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения, предоставляемого в порядке, установленном статьей 19 настоящих Правил.

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

**Статья 20. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, находящихся на территории городского поселения, осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

3. Заявка на получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства направляется заинтересованным лицом Главе муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области для рассмотрения Комиссией по землепользованию и застройке.

Заявка должна содержать:

1) документ, удостоверяющий личность заявителя (заявителей), являющего физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица (подлинники и копии);

2) свидетельство о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц), свидетельство о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей) (подлинники и копии);

3) документ, удостоверяющий права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей) (подлинники и копии);

4) правоустанавливающие документы на земельный участок или объект капитального строительства (подлинники и копии);

5) выписку из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок или объект капитального строительства;

6) схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

7) общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;

8) технико-экономическое обоснование установления условно разрешенного вида разрешенного использования на земельный участок или объект капитального строительства (при необходимости).

Документы, указанные в подпунктах 4 и 5 настоящего пункта, заявитель вправе предоставить самостоятельно.

В случае, если документы, указанные в подпунктах 4 и 5 настоящего пункта, находятся в распоряжении государственных органов и (или) подведомственных организаций и не представлены заявителем самостоятельно, то такие документы запрашиваются Администрацией путем направления межведомственных запросов.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном [статьей 5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2104) Градостроительного Кодекса РФ, с учетом положений настоящей статьи.

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

6. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования 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 семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

7. 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.

8. 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 муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

9. На основании указанных в [части](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/d43ae8ece00bbaa3bc825d04067c64adebeae28c/#dst100623) 8 настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области 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 Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

10. 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.

11. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного Кодекса РФ, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного Кодекса РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

13. 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 21. Предоставление 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. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

3. 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.

4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в части 2 настоящей статьи. 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.

6. 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 муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

7. Глава муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

8. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

**Глава 4. Положение о предоставлении земельных участков, об изъятии и резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов**

**Статья 22. Общие положения о предоставлении земельных участков на территории городского поселения**

Предоставление земельных участков на территории городского поселения осуществляется в соответствии с земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации, областным законодательством, муниципальными нормативными правовыми актами, на основании документов территориального планирования, генерального плана Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области, документации по планировке территории.

Земельные участки могут предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства только из состава земель, которые согласно действующему законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

При предоставлении земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению, осуществляется подготовка соответствующей информации, и её заблаговременная публикация.

При предоставлении земельных участков должны отсутствовать судебные споры по предоставляемым земельным участкам между собственниками, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков.

Предоставление земельных участков для целей строительства и иных целей осуществляется Администрацией в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

**Статья 23. Особенности образования земельных участков как объектов недвижимости**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам для строительства в собственность или в аренду при условии, что на момент передачи указанных прав участки полностью образованы как объекты недвижимости.

Земельные участки являются образованными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц и для них установлено:

1) проведены кадастровые работы и осуществлена постановка земельных участков на государственный кадастровый учет;

2) определены градостроительные регламенты, установленные настоящими Правилам, в том числе:

– виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения.

Сведения, указанные в подпункте 2 настоящей статьи, формируются в составе градостроительного плана земельного участка.

Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности полностью образован, подтверждается одновременным наличием следующих документов:

– выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, подготовленной в соответствии с действующим законодательством о государственном кадастровом учете объектов недвижимости, выданного соответствующему органу местного самоуправления;

– градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме в порядке, установленном градостроительным законодательством, требованиями настоящих Правил.

Работы по образованию земельных участков для предоставления их гражданам или юридическим лицам из земель муниципальной собственности осуществляются по инициативе и за счет средств бюджета Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области, бюджета муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, юридических лиц и граждан.

Образованные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

На основании протокола о результатах торгов орган, уполномоченный на проведение торгов, заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка или договор на право аренды земельного участка.

Победитель торгов, которому предоставлены права на образованный земельный участок, в соответствии с действующим законодательством, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, непосредственно строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

**Статья 24. Основания для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд**

1.Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

– объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

– объекты использования атомной энергии;

– объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

– объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

– объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

– линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

– объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

– автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

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

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных [пунктом 1](#Par0) настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

Владельцы изымаемой недвижимости не позднее, чем за год до предстоящего изъятия, должны быть письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия.

Решение об изъятии может быть обжаловано в судебном порядке.

**Статья 25. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд определяется Положением о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561.

2.Решение о резервировании земель для федеральных нужд принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на оказание государственных услуг и управление федеральным имуществом, в установленной сфере деятельности которого планируется осуществить резервирование.

Решение о резервировании земель для государственных нужд субъекта Российской Федерации или муниципальных нужд принимается соответственно уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

3. Решение о резервировании земель принимается на основании следующих документов:

1) документация по планировке территории;

2) документы территориального планирования в случаях создания особо охраняемых природных территорий, размещения объектов обороны и безопасности.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, установленном градостроительным законодательством, а также настоящими Правилами.

4. Решение о резервировании земель должно содержать:

а) цели и сроки резервирования земель;

б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=623BB372FDEFCE51585A235A5B996B07C8E6AAA896FB9A758D92AA4558C93ABA4A01CEC66AA0C176h4M0K) Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

6. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

7. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в сети «Интернет».

**Статья 26. Порядок** **определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд**

1. Действия по возмещению за земельные участки, изымаемые для государственных и муниципальных нужд на территории городского поселения обеспечиваются структурным подразделением Администрации, осуществляющим функции в сфере распоряжения и управления муниципальным имуществом.

2. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд (далее также – размер возмещения) определяются в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=D36957CF623A8A2A5D794E4F8F444950A6D98C264C7D25323521A7CC4Fz6k4K) от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3. При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Размер возмещения определяется с учетом стоимости его имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков и не позднее, чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

4. По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, другой земельный участок с зачётом его стоимости в размер возмещения.

**Статья 27. Условия установления публичных сервитутов**

1. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Смоленской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта Российской Федерации, нормативного правового акта субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы государства, местного самоуправления или местного населения.

Публичный сервитут устанавливает для правообладателей земельных участков ограничения по их использованию, связанные с обеспечением общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

**Статья 28. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории городского поселения**

1. Публичные сервитуты на территории городского поселения могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

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

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

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

2. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов общественных слушаний.

3. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в Администрацию заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

– местонахождение земельного участка, в отношении которого предполагается установить публичный сервитут,

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

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– обоснование необходимости установления публичного сервитута;

– ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

– срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

5. Указанные в [пункте 4](file:///C:\DOCUME~1\Admin\LOCALS~1\Temp\Rar$DI05.563\ПЗЗ%20Рославль.doc#sub_14225#sub_14225) настоящей статьи заявление и прилагаемые к нему документы рассматриваются Комиссией. Комиссия принимает решение о необходимости либо отказе в проведении общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

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

6. Общественные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

7. На основании заключения о результатах общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их Главе муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

8. Глава муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в течение 3-х дней со дня поступления указанных в [пункте 7](file:///C:\DOCUME~1\Admin\LOCALS~1\Temp\Rar$DI05.563\ПЗЗ%20Рославль.doc#sub_14228#sub_14228) настоящей статьи рекомендаций поручает структурному подразделению Администрации, осуществляющему функции в сфере распоряжения и управления муниципальным имуществом, подготовку соответствующего постановления Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. Решение об установлении публичного сервитута должно содержать:

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

– кадастровый план земельного участка (или схему расположения земельного участка);

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

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– срок действия публичного сервитута или указание на его постоянство;

– права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута;

– иные необходимые сведения.

9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав.

Уведомление правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации.

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

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области согласно [пункту 9](file:///C:\DOCUME~1\Admin\LOCALS~1\Temp\Rar$DI05.563\ПЗЗ%20Рославль.doc#sub_14229#sub_14229) настоящей статьи. Принятие правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

Срочный публичный сервитут может быть прекращен также в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен путем принятия постановления Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области об отмене сервитута.

11. Постоянный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов государства, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в Администрацию заявление о прекращении публичного сервитута, а также документы, содержащие следующую информацию:

– местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

– кадастровый план земельного участка (или схему расположения земельного участка);

– реквизиты решения Администрации об установлении публичного сервитута;

– сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

– сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

– сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

– содержание публичного сервитута;

– обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

– сфера действия публичного сервитута;

– указание на бессрочность публичного сервитута.

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

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

14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия у него данного земельного участка с возмещением Администрацией убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

**Глава 5. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**Статья 29. Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

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

2. К видам документации по планировке территории относятся:

1) проекты планировок в виде отдельных документов;

2) проекты планировок с проектами межевания в их составе;

3) проекты межевания в виде отдельных документов, подготавливаемые на основании ранее утвержденных проектов планировок;

4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

5) градостроительные планы земельных участков в виде отдельных документов.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории городского поселения устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

4. Состав и содержание проектов планировки, подготавливаемых на основании документов территориально планирования Смоленской области, документов территориального планирования муниципальных образований Смоленской области, устанавливается областным законодательством в сфере градостроительной деятельности.

5. Администрация обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области.

6. На основании генерального плана Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области производится деление территории городского поселения на расчетные градостроительные районы. Для каждого из расчетных градостроительных районов подготавливаются проекты планировки. Для территории одного расчетного градостроительного района может быть подготовлен только один проект планировки.

7. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально – культурного и коммунально – бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно – технического обеспечения, необходимых для развития территории.

8. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

9. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично – дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

10. Пояснительная записка, указанная в пункте 8 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно – технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

11. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Проекты межевания территории подготавливаются с учетом требований статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

13. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

14. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

15. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

16. В проекте межевания территории также должны быть указаны:

1) площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;

2) образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

17. В составе проектов межевания территорий может осуществляться подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и градостроительных планов застроенных земельных участков.

18. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки как отдельные документы разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить либо изменить:

– границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

– границы земельных участков общего пользования и [линейных объектов](file:///C:\DOCUME~1\Admin\LOCALS~1\Temp\Rar$DI05.563\ПЗЗ%20Рославль.doc#sub_15#sub_15) без определения границ иных земельных участков;

– границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда, помимо границ, указанных в предыдущем подпункте, необходимо определить либо изменить:

– границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

– границы зон действия публичных сервитутов;

– границ зон действия ограничений на использование территории, установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства;

– границы зон планируемого размещения [объектов капитального строительства](file:///C:\DOCUME~1\Admin\LOCALS~1\Temp\Rar$DI05.563\ПЗЗ%20Рославль.doc#sub_17#sub_17) для реализации государственных или муниципальных нужд;

– подготовить градостроительные планы земельных участков;

3) проекты межевания как отдельные документы разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе разрабатываются в случаях, установленных предыдущим подпунктом, а также при предоставлении земельных участков для различного функционального использования и в других случаях, когда требуется подготовка градостроительного плана земельного участка;

5) градостроительные планы земельных участков подготавливаются в составе работ по формированию земельных участков для предоставления их для различного функционального использования, для подготовки проектной документации, выдаче разрешения на [строительство](file:///C:\DOCUME~1\Admin\LOCALS~1\Temp\Rar$DI05.563\ПЗЗ%20Рославль.doc#sub_24#sub_24) и т.д.

19. Проекты планировки подлежат корректировке в следующих случаях:

– при возникновении необходимости изменения красных линий одного из планировочных элементов (квартала, микрорайона), установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов вследствие подготовки заинтересованными лицами документации по планировке территории с целью предоставления земельного участка для строительства, если такое изменение не противоречит генеральному плану Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области;

– при возникновении необходимости изменения параметров объектов социально – культурного и бытового назначения, сетей инженерно – технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившейся в ходе градостроительного развития территории;

– при внесении изменений в генеральный план Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области, повлекших за собой соответствующие изменения в проекте планировки;

– при внесении изменений в настоящие Правила, повлекших за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

20. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели существующих земельных участков по своей инициативе:

– разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;

– объединяют несколько земельных участков в один;

– изменяют общую границу земельных участков.

При этом должны соблюдаться следующие требования, установленные статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

– размеры вновь образованных земельных участков не должны превышать их предельных максимальных и минимальных значений, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

– вновь образованный земельный участок находится в одной территориальной зоне;

– вновь образованный земельный участок имеет подъезд или подход.

21. В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

22. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

**Статья 30. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических, градостроительных регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории городского поселения принимается по инициативе Главы муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, либо на основании предложений физических или юридических лиц.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации решение о подготовке документации по планировке территории может приниматься по инициативе уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Смоленской области, органа местного самоуправления муниципального района в границах территорий планируемого размещения на территории городского поселения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Смоленской области, схемой территориального планирования Рославльского района.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории городского поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в сети «Интернет».

5. Финансирование подготовки документации по планировке территории осуществляется за счет средств бюджета Рославльского городского поселения Рославльского района Смоленской области.

6. В случае подготовки документации по планировке территории по инициативе юридических и физических лиц, ее финансирование осуществляется за счет средств таких лиц.

7. Утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьями 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Подготовка документации по планировке территории при предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

9. Развитие застроенных территорий городского поселения осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Статья 31. Подготовка градостроительных планов земельных участков**

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. В случае, если земельный участок для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения образуется из земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, выдача градостроительного плана земельного участка допускается до образования такого земельного участка в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

3. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о границах образуемого земельного участка, указанных в утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным законом;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7\_1 настоящей части;

7.1) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

5. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

6. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка, иное лицо в случае, предусмотренном частью 2 настоящей статьи, обращаются с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть направлено в орган местного самоуправления в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, или подано заявителем через многофункциональный центр.

7. Орган местного самоуправления в течение четырнадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы. Градостроительный план земельного участка выдается в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, если это указано в заявлении о выдаче градостроительного плана земельного участка.

8. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в срок, установленный частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации

9. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки и в документации по планировке территории (при наличии такой документации). Информация о цели использования земельного участка при ее наличии в заявлении о выдаче градостроительного плана земельного участка, за исключением случая, если такая информация о цели использования земельного участка не соответствует правилам землепользования и застройки, или сведения из правил землепользования и застройки и (или) документации по планировке территории предоставляются организациям, осуществляющим эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления в составе запроса, указанного в части 8 настоящей статьи.

10. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения, порядок присвоения номеров градостроительным планам земельных участков устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

11. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

**Глава 6. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 32. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний**

1. Рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат:

1) проект генерального плана поселения, проекты о внесении изменений в генеральный план поселения;

2) проект правил землепользования и застройки поселения, проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки поселения;

3) проекты планировки территорий и (или) проекты межевания территорий;

4) проекты правил благоустройства территорий;

5) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

6) проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7) проекты по установлению (прекращению) публичных сервитутов.

2. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, является Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в лице Комитета по строительству и архитектуре Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области (далее – уполномоченный орган) на основании Постановления Главы муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

3. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в сети "Интернет".

4. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний составляет:

– при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца со дня оповещения жителей муниципального образования о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

– при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения поселения – от одного до трёх месяцев со дня оповещения жителей муниципального образования о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

– по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов– не менее одного и не более трех месяцев с момента опубликования такого проекта до момента опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

Конкретный срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определяет Комиссия.

5. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по 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 являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, 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 подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 39](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/d43ae8ece00bbaa3bc825d04067c64adebeae28c/#dst2195) Градостроительного Кодекса РФ, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования 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 семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

6. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, 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

7. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее в настоящей статье - официальный сайт) и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее также - сеть "Интернет"), либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы) 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.

8. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

9. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

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

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

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

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

10. Оповещение о начале общественных обсуждений также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему, или информационных системах, в которых будут размещены такой проект и информационные материалы к нему, с использованием которых будут проводиться общественные обсуждения. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

11. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в [части 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2107) настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

12. В течение всего периода размещения в соответствии с [пунктом 2 части 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2110) и [пунктом 2 части 9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2116) настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

13. В период размещения в соответствии с [пунктом 2 части 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2110) и [пунктом 2 части 9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2116) настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с [частью 16](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2137) настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);

2) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

3) в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

14. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с [частью 14](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2131) настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного [частью 19](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2140) настоящей статьи.

15. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, 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.

16. Не требуется представление указанных в [части 16](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2137) настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в [части 16](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2137) настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

17. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221444/#dst0) от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

18. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с [частью 14](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/fc77c7117187684ab0cb02c7ee53952df0de55be/#dst2131) настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

19. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

20. Официальный сайт и (или) информационные системы должны обеспечивать возможность:

1) проверки участниками общественных обсуждений полноты и достоверности отражения на официальном сайте и (или) в информационных системах внесенных ими предложений и замечаний;

2) представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений.

21. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

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

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

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

22. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

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

24. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

25. В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

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

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

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

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

26. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

27. Уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования на основании положений настоящего Кодекса определяются:

1) порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам;

2) организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;

6) форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

28. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

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

**Статья 33. Подготовка проектной документации**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально – технологические, конструктивные и инженерно – технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.
2. Подготовка проектной документации для строительства объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном соответствующей статьей Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Требования к составу и содержанию проектной документации установлены постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.
2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулированной организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды по подготовке проектной документации могут выполняться любим физическим или юридическим лицами.

1. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.
2. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и исполнителем проектной документации. Застройщик (заказчик) обязан предоставить исполнителю:
3. градостроительный план земельного участка;
4. результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
5. технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно – технического обеспечения).

7. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно – технического обеспечения предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам Администрации или правообладателей земельных участков.

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

9. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены соответствующими статьями Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

**Статья 34. Порядок подготовки и выдачи технических условий**

1. Лица, планирующие осуществить строительство, реконструкцию, прокладку подключение к инженерным сетям, получают технические условия от эксплуатирующих организаций. С запросом о выдаче технических условий на инженерное обеспечение объектов может обратиться Администрация или правообладатель земельного участка.
2. Владельцы инженерных сетей в двухнедельный срок подготавливают и направляют заявителю технические условия на присоединение объекта к внешним инженерным сетям сооружениям.
3. Технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям должны разрабатываться на основании утвержденных схем развития инженерного обеспечения поселения, а при их отсутствии – на основе проектных (предпроектных) проработок и расчетов.
4. В технических условиях на присоединение указываются схема существующих сетей, точка подключения, тип и условия присоединения, параметры сети, к которой производится присоединение, и другие данные, необходимые для разработки проектных решений по присоединению строящегося объекта капитального строительства.
5. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет.
6. Технические условия составляются на основе данных заказчика по основным параметрам потребления для обеспечения жизнедеятельности объекта, изложенных в заявлении о намерениях.
7. Подготовка и выдача технических условий, а также работы и услуги, связанные с подготовкой, производятся без взимания платы.
8. Определение платы за подключение и порядок подключения к сетям инженерного технического обеспечения производится государственными и муниципальными предприятиями, организациями по ведомственным калькуляциям и ценникам, согласованным и утвержденном в установленном порядке.

Оплата работ и услуг предприятий и организаций других видов собственности осуществляется на основании калькуляций и ценников на виды работ, утвержденных руководством предприятий и организаций.

1. Организации и службы, выдающие технические условия, обязаны оперативно качественно провести работу по заявке заказчика. За достоверность технических условий ответственность несет организация их выдавшая.

**Статья 35. Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее – требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом.

1.1. В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного Кодекса требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

2. Разрешение на строительство выдает Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Смоленской области для строительства, реконструкции объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Смоленской области или органом местного самоуправления Рославльского района в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства РФ.

5. Разрешение на строительство, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом РФ и другими федеральными законами, выдается:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта – на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта, расположенного на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации;

- органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов), и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов);

- органом местного самоуправления муниципального района в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района.

6. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

7. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек;

1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;

4.3) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

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

9. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее также – уведомление о планируемом строительстве), при условии соблюдения положений статьи 51.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 36. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 37. Самовольная постройка**

1. Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных [пунктами 3](file:///C:\DOCUME~1\Admin\LOCALS~1\Temp\Rar$DI05.563\ПЗЗ%20Рославль.doc#sub_14253#sub_14253) и 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Статья 38. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. Строительный контроль.

1.1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1.2. Строительный контроль проводится:

- лицом, осуществляющим строительство;

В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора:

- застройщиком;

- привлекаемым застройщиком на основании договора физическим или юридическим лицом;

- техническим заказчиком;

- привлекаемым техническим заказчиком на основании договора физическим или юридическим лицом;

Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

1.3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано [извещать](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_66970/2ff7a8c72de3994f30496a0ccbb1ddafdaddf518/#dst170) органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

1.4.  В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен проводиться контроль:

- за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ;

- за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения;

- за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации;

По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

До проведения контроля должны проводиться испытания строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения.

1.5. При выявлении, по результатам проведения контроля, недостатков конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или технический заказчик может потребовать повторного проведения контроля, после устранения выявленных недостатков.

Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

1.6. В случаях, если выполнение указанных в пункте 1.4. других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

1.7. Замечания застройщика или технического заказчика, привлекаемых застройщиком или техническим заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме.

Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

1.8. Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Государственный строительный надзор.

2.1. Государственный строительный надзор осуществляется при:

- строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе (в соответствии со статьей 49 ГрК РФ) либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

- реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

2.2. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

- соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- наличия разрешения на строительство;

- выполнения требований пунктов 2.2. и 2.3.

2.3. Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, если иное не установлено Федеральным законом о введении в действие ГрК РФ.

Федеральный государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объектов обороны может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление федерального государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации.

Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов на землях особо охраняемых природных территорий может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации и (или) нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации.

2.4. Государственный строительный надзор осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление регионального государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в пункте 2.3, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление регионального государственного строительного надзора.

2.5. К отношениям, связанным с осуществлением государственного строительного надзора, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения ФЗ от 26 декабря 2008г. №294 "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом следующих особенностей организации и проведения проверок:

а.) проверки проводятся без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок;

б.) проверки проводятся на основании поступивших в орган государственного строительного надзора:

- извещения от застройщика (заказчика) или лица, осуществляющего строительство, направленного в соответствии с [частями 5](http://docs.cntd.ru/document/901919338) и [6 статьи 52 ГрК](http://docs.cntd.ru/document/901919338) РФ, а также об устранении нарушений, об окончании строительства;

- обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство в соответствии с [частью 3 статьи 53 ГрК](http://docs.cntd.ru/document/901919338) РФ, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство в соответствии с [частью 3 статьи 53](http://docs.cntd.ru/document/901919338) ГрК РФ, из средств массовой информации о фактах произошедшей аварии, нарушений технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации при выполнении работ в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе нарушений обязательных требований к применяемым строительным материалам, если такие нарушения создают угрозу причинения вреда жизни, здоровью людей, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу либо повлекли причинение такого вреда;

- обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах привлечения денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в нарушение законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

в.) Основанием для проведения проверки помимо основания, указанного в пункте "а", является:

- программа проверок, разрабатываемая органом государственного строительного надзора;

- истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем выданного органом государственного строительного надзора предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

- наличие приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа государственного строительного надзора о проведении проверки, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

- выездная проверка по основанию, указанному в пункте "б", может быть проведена органом государственного строительного надзора незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном частью 12 ст.10 ФЗ от 26 декабря 2008г. №294 "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля";

Предварительное уведомление юридического лица, индивидуального предпринимателя о проведении выездной проверки не требуется;

г.) в приказе (распоряжении) органа государственного строительного надзора о назначении проверки, акте проверки дополнительно указываются наименование и место нахождения объекта капитального строительства, в отношении которого соответственно планируется проведение мероприятий по контролю и фактически были проведены указанные мероприятия.

2.6. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений.

В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений.

Приостановление строительства, реконструкции объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.7. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного ГрК РФ, а также федерального государственного экологического надзора в отношении объектов, строительство, реконструкция которых осуществляются на землях особо охраняемых природных территорий, на искусственных земельных участках на водных объектах, и государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия.

2.8. Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Статья 39. Ограждение земельных участков**

Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для

земельных участков жилой застройки.

Разрешается установка сплошных ограждений высотой до 2 метров на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д.

Максимальная высота ограждения между соседними участками – до 2.0 м. Ограждение между соседними участками может быть сетчатым, решетчатым и сплошным. Сплошное ограждение допускается при условии, если оно не затеняет соседний участок и не нарушены нормы инсоляции и естественной освещенности жилых помещений, в случае нарушения вышеуказанных условий – по согласованию с владельцами соседних домовладений.

**Статья 40. Озеленение территории городского поселения**

Все зеленые насаждения, независимо от ведомственной принадлежности, а также природные участки растительности являются неприкосновенным зеленым фондом.

Проектирование любых объектов капитального строительства должно вестись с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений или природного зеленого фонда.

Посадка деревьев и кустарников должна вестись с соблюдением агротехнических требований, соответствующей каждой породе деревьев и кустарников.

Посадку деревьев и кустарников производить от стен зданий и коммуникаций на расстоянии, соответствующем нормативам градостроительного проектирования, действующим СНиП.

Нормы озеленения территорий общего пользования устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, экологическими, санитарно – гигиеническими и другими нормами (требованиями).

Запрещается сжигание листьев, сухой травы, устройство костров в оставшихся природных участках леса в границах населенных пунктов.

**Статья 41. Порядок производства работ по прокладке и ремонту инженерных сооружений**

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

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

Работы по строительству, переустройству и капитальному ремонту подземных, наземных и надземных сооружений, дорожных покрытий на территории города, связанные с открытым способом перехода улиц и площадей, могут производиться только после оформления разрешения (ордера) на производство работ.

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

**Статья 42. Объекты благоустройства, внешнее оформление городской среды**

1. Мероприятия по благоустройству территории городского поселения, проектированию и размещению объектов благоустройства в структуре городского поселения осуществляется в соответствии с федеральным и областным законодательством, муниципальными нормативными правовыми актами, а также техническими регламентами.

2. Различные виды благоустройства (общее, специальное, инженерное благоустройство, озеленение, ландшафтная архитектура) предназначены для повышения качества среды городского поселения, осуществления санитарно-защитных, информационно – коммуникационных функций и монументально-декоративного обогащения застроенных территорий.

3. Важнейшей частью благоустройства городского поселения является выполнение требований законодательства по созданию безбарьерной среды обитания маломобильных групп населения.

4. Ландшафтная архитектура – составная часть градостроительства, формирующая природный каркас, озеленение различных типов – единую планировочную структуру, требующую сохранения, развития и изучения в целях оптимального использования.

Основными объектами озеленения и ландшафтной архитектуры являются: парки, скверы, сады, бульвары, набережные, лесопарки.

5. Работы по благоустройству территории проводятся:

– по инициативе собственника, пользователя объекта

– по инициативе лица, не являющегося собственником, арендатором;

– по предписанию органов власти, контроля и надзора;

– по условиям исходно-разрешительной документации при проведении компенсационного благоустройства (озеленения).

6. Внешнее благоустройство объекта недвижимости и прилегающей территории является обязанностью лица, являющегося собственником (обладателем иного вещного права) объекта недвижимости.

7. Прилегающая территория земельного участка (территория, прилегающая к земельному участку) – участок территории с внешним благоустройством, непосредственно примыкающий к границе земельного участка, находящегося в собственности или пользовании физического или юридического лица.

8. Границы прилегающей территории определяются:

1) для строительных площадок – 10 метров от ограждения стройки по всему

периметру;

2) для участков школ и детских садов – 3 метр от ограждения по всему периметру;

3) для отдельно стоящих и встроенных объектов торговли, общественного питания и обслуживания населения – 5 метров от границы участка по периметру или от фасада здания;

4) для гаражно – строительных кооперативов – 25 метров от границы участка по всему периметру;

5) для владельцев индивидуальных гаражей, не объединенных в гаражно-строительные кооперативы – 3 метров по периметру от стен гаража

6) для индивидуальной застройки – 5 метров от границ участка.

9. Владельцы участков индивидуальной застройки (предоставленных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства), а также садоводческих участков (участков дачного хозяйства и огородничества) обязаны:

1) осуществлять благоустройство участков и прилегающей территории;

2) содержать в надлежащем порядке (очищать, окашивать) проходящие через участок водотоки, а также водосточные канавы в границах участков, на прилегающих улицах и проездах, не допускать подтопления соседних участков, тротуаров, улиц и проездов;

3) содержать в надлежащем порядке (очищать, окашивать), озеленять лицевые части участков и прилегающую к ней территорию, не допускать на них свалок мусора, долгосрочного складирования строительных или иных материалов;

4) устанавливать указатели номеров домов и содержать в порядке номерной знак дома (участка);

5) не допускать образование несанкционированных свалок бытовых отходов, заключать договоры со специализированными организациями на вывоз и утилизацию мусора;

6) содержать в надлежащем порядке (очищать, окашивать) съезды (въезды) с дорог общего пользования к районам индивидуальной застройки и садоводствам и участкам (домовладениям).

10. Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря и оборудования на землях общего пользования.

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

**Статья 43. Требования к площади и размещению машино-мест, необходимых для хранения индивидуального автотранспорта**

1. Машино-места, необходимые для хранения индивидуального автотранспорта, могут быть организованы в виде:

- капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);

- открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

2. Машино-места, необходимые для хранения индивидуального автотранспорта, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. Участки стоянок для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

- для прочих – на примыкающих земельных участках.

Стоянки для размещения индивидуального автотранспорта должны располагать от жилых домов, объектов образования на расстоянии определенном СанПиНами.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала, в котором размещен земельный участок или в соседних кварталах.

3. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

**Глава 8. Муниципальный земельный контроль**

**Статья 44 Задачи муниципального земельного контроля**

1. Под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области;

- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Смоленской области и правовых актов муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области включает в себя:

- учёт, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории Кирилловского сельского поселения;

- учёт, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

5. В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, привлечение к ответственности за выявленное нарушение осуществляется в соответствии с указанным законодательством.

6. В случае, если по результатам проведенной проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля должностным лицом органа местного самоуправления выявлен факт размещения объекта капитального строительства на земельном участке, на котором не допускается размещение такого объекта в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и (или) установленными ограничениями использования земельных участков, указанное лицо в срок не позднее пяти рабочих дней со дня окончания проверки направляет в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения данного земельного участка или в случае нахождения данного земельного участка на межселенной территории в орган местного самоуправления муниципального района уведомление о выявлении самовольной постройки с приложением документов, подтверждающих указанный факт. Форма уведомления о выявлении самовольной постройки, а также перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, устанавливается в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Результаты указанной проверки могут быть обжалованы правообладателем земельного участка в судебном порядке.

**Статья 45. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля**

1. Должностные лица и специалисты органа муниципального земельного контроля при выполнении возложенных на них обязанностей имеют право:

- при предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно посещать организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, в том числе граждан, а земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами - с учетом установленного режима их посещения;

- запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительную документацию; документы свидетельствующие о постановке на кадастровый учет в Федеральном государственном учреждении земельной кадастровой палате; документы органов государственного строительного надзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц – устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на налоговый учет, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

- проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах Кирилловского сельского поселения составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

- вызывать повесткой и получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;

- привлекать в установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;

- обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю, а также для сопровождения должностных лиц и граждан в соответствующий орган для дачи объяснений и установления фактических пользователей земельных участков;

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Кирилловского сельского поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации и Смоленской области;

- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

2. Должностные лица и специалисты органов муниципального земельного контроля обязаны:

- соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Смоленской области;

- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности.

- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

**Статья 46. Последствия выявления нарушения использования земельного участка**

1. По результатам проверки при выявлении нарушения использования земельного участка Комиссией по муниципальному земельному контролю, проводившей проверку, составляется акт. В акте указываются: дата и место проведения проверки, должность, фамилия и инициалы лиц, составивших акт, сведения о землепользователе (для юридических лиц – фамилия, имя и отчество руководителя, юридический адрес; для физических лиц – фамилия, имя, отчество, адрес места жительства, паспортные данные), описание нарушения использования земельного участка. Акт подписывается членами комиссии, а также землепользователем земельного участка, и направляется в орган государственного земельного контроля.

2. В случае выявления нарушения использования земельного участка нарушителю направляется уведомление об устранении выявленного нарушения, в котором указывается срок его устранения.

3. При не устранении нарушения использования земельного участка в установленный срок орган муниципального земельного контроля направляет материалы в орган государственного земельного контроля для принятия мер к нарушителю в соответствии с законодательством РФ.

4. За устранением нарушения использования земельного участка проводятся контрольные проверки.

5. В случае выявления нарушений, выразившихся в самовольном занятии земельных участков под установку движимого имущества (металлических гаражей, киосков, павильонов и др.) принимается постановление Администрации Кирилловского сельского поселения о вывозе указанного имущества в соответствии с действующим законодательством.

6. При принудительном освобождении земельных участков от самовольно установленных сооружений участвуют должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль.

**Статья 47. Особенности сноса самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями**

1. Снос объектов капитального строительства, являющихся самовольными постройками, или их приведение в соответствие с установленными требованиями в принудительном порядке осуществляется на основании решения суда или органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии со [статьей 222](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304172/f670878d88ab83726bd1804b82668b84b027802e/#dst101187) Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, орган местного самоуправления муниципального района в срок, не превышающий двадцати рабочих дней со дня получения от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, государственного надзора в области использования и охраны водных объектов, государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление федерального государственного лесного надзора (лесной охраны), подведомственных им государственных учреждений, должностных лиц государственных учреждений, осуществляющих управление особо охраняемыми природными территориями федерального и регионального значения, являющихся государственными инспекторами в области охраны окружающей среды, или от органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный земельный контроль или муниципальный контроль в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, предусмотренных [пунктом 1 статьи 222](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304172/f670878d88ab83726bd1804b82668b84b027802e/#dst10901) Гражданского кодекса Российской Федерации, обязан рассмотреть указанные уведомление и документы и по результатам такого рассмотрения совершить одно из следующих действий:

1) принять решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных [пунктом 4 статьи 222](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304172/f670878d88ab83726bd1804b82668b84b027802e/#dst10908) Гражданского кодекса Российской Федерации;

2) обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

3) направить, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается, в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, от которых поступило уведомление о выявлении самовольной постройки.

3. Форма уведомления о выявлении самовольной постройки, а также перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

4. В течение семи рабочих дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями орган местного самоуправления, принявший соответствующее решение, обязан направить копию соответствующего решения лицу, осуществившему самовольную постройку, а при отсутствии у органа местного самоуправления сведений о таком лице правообладателю земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка.

5. В случае, если лица, указанные в [части 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2788) настоящей статьи, не были выявлены, орган местного самоуправления, принявший решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в течение семи рабочих дней со дня принятия соответствующего решения обязан:

1) обеспечить опубликование в порядке, установленном уставом муниципального образования по месту нахождения земельного участка для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, сообщения о планируемых сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

2) обеспечить размещение на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщения о планируемых сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

3) обеспечить размещение на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, сообщения о планируемых сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

6. Снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляет лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, в срок, установленный соответствующим решением суда или органа местного самоуправления.

7. В случае осуществления сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями лицом, которое создало или возвело самовольную постройку, либо лицом, с которым органом местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, органом местного самоуправления муниципального района заключен договор о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, которые не являются правообладателями земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, указанные лица выполняют функции застройщика.

8. В случае, если в установленный срок лицами, указанными в [части 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2793) настоящей статьи, не выполнены обязанности, предусмотренные [частью 11](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2798) настоящей статьи, при переходе прав на земельный участок обязательство по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями в сроки, установленные в соответствии с Земельным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304294/#dst0) Российской Федерации, переходит к новому правообладателю земельного участка.

9. В случае, если принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, лица, указанные в [части 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2793) настоящей статьи, а в случаях, предусмотренных [частями 7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2794) и [13](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2806) настоящей статьи, соответственно новый правообладатель земельного участка, орган местного самоуправления по своему выбору осуществляют снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями.

10. Снос самовольной постройки осуществляется в соответствии со [статьями 55.30](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/10a6891eac8e297d348c2ecab51075f1366db6b3/#dst2743) и [55.31](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/00bde8c90dadbd124e5d991aea7c4c0eec011ef8/#dst2752) Градостроительного Кодекса РФ. Приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями осуществляется путем ее реконструкции в порядке, установленном [главой 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/a64902fb612d76aff26a27bc1b3acbeb9c3e7be7/#dst100737) Градостроительного Кодекса РФ.

11. Лица, указанные в [части 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2793) настоящей статьи, обязаны:

1) осуществить снос самовольной постройки в случае, если принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, установленный указанным решением;

2) осуществить снос самовольной постройки либо представить в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию, предусматривающую реконструкцию самовольной постройки в целях приведения ее в соответствие с установленными требованиями при условии, что принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, установленный указанным решением для сноса самовольной постройки;

3) осуществить приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в случае, если принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, установленный указанным решением для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями. При этом необходимо, чтобы в срок, предусмотренный [пунктом 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2800) настоящей части, такие лица представили в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию, предусматривающую реконструкцию самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

12. В случае, если указанными в [части 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2793) настоящей статьи лицами в установленные сроки не выполнены обязанности, предусмотренные [частью 11](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2798) настоящей статьи, орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, орган местного самоуправления муниципального района выполняет одно из следующих действий:

1) направляет в течение семи рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного [частью 11](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2798) настоящей статьи для выполнения соответствующей обязанности, уведомление об этом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при условии, что самовольная постройка создана или возведена на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности;

2) обращается в течение шести месяцев со дня истечения срока, предусмотренного [частью 11](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2798) настоящей статьи для выполнения соответствующей обязанности, в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов при условии, что самовольная постройка создана или возведена на земельном участке, находящемся в частной собственности, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 3 части 13](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2809) настоящей статьи;

3) обращается в течение шести месяцев со дня истечения срока, предусмотренного [частью 11](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2798) настоящей статьи для выполнения соответствующей обязанности, в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его передаче в государственную или муниципальную собственность при условии, что самовольная постройка создана или возведена на земельном участке, находящемся в частной собственности, и такой земельный участок расположен в границах территории общего пользования, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 3 части 13](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2809) настоящей статьи.

13. Снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется органом местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, органом местного самоуправления муниципального района в следующих случаях:

1) в течение двух месяцев со дня размещения на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщения о планируемых сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями лица, указанные в [части 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2793) настоящей статьи, не были выявлены;

2) в течение шести месяцев со дня истечения срока, установленного решением суда или органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки либо решением суда или органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, лица, указанные в [части 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2793) настоящей статьи, не выполнили соответствующие обязанности, предусмотренные [частью 11](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2798) настоящей статьи, и земельный участок, на котором создана или возведена самовольная постройка, не предоставлен иному лицу в пользование и (или) владение либо по результатам публичных торгов не приобретен иным лицом;

3) в срок, установленный решением суда или органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки либо решением суда или органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, лицами, указанными в [части 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2793) настоящей статьи, не выполнены соответствующие обязанности, предусмотренные [частью 11](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2798) настоящей статьи, при условии, что самовольная постройка создана или возведена на неделимом земельном участке, на котором также расположены объекты капитального строительства, не являющиеся самовольными постройками.

14. В течение двух месяцев со дня истечения сроков, указанных соответственно в [пунктах 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2807)-[3 части 13](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2809) настоящей статьи, орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, орган местного самоуправления муниципального района обязан принять решение об осуществлении сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями с указанием сроков таких сноса, приведения в соответствие с установленными требованиями.

15. В случаях, предусмотренных [пунктами 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2808) и [3 части 13](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2809) настоящей статьи, орган местного самоуправления, осуществивший снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями, вправе требовать возмещения расходов на выполнение работ по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями от лиц, указанных в [части 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2793) настоящей статьи, за исключением случая, если в соответствии с федеральным законом орган местного самоуправления имеет право на возмещение за счет казны Российской Федерации расходов местного бюджета на выполнение работ по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями.

**Статья 48. Особенности сноса объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, или приведения таких объектов капитального строительства в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зон с особыми условиями использования территорий**

1. Объект капитального строительства, расположенный в границах зоны с особыми условиями использования территории, подлежит сносу или приведению в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, в случае, если режим указанной зоны не допускает размещения такого объекта капитального строительства и иное не предусмотрено федеральным законом.

2. В случае, предусмотренном [частью 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/91c48684d080bf2de86d7042cd605203652e2e31/#dst2813) настоящей статьи, снос объекта капитального строительства (за исключением объекта капитального строительства, в отношении которого принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, кроме случаев, если решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принято исключительно в связи с несоответствием указанного объекта капитального строительства предельному количеству этажей и (или) предельной высоте зданий, строений, сооружений, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами, требованиями разрешения на строительство) или его приведение в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, осуществляется на основании решения собственника объекта капитального строительства или собственников помещений в нем самостоятельно либо на основании соглашения о возмещении убытков, причиненных ограничением прав указанных собственника объекта капитального строительства или собственников помещений в нем в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории. Указанное соглашение о возмещении убытков заключается собственником объекта капитального строительства или собственниками помещений в нем с правообладателем здания или сооружения, в связи с размещением которых установлена зона с особыми условиями использования территории, в случае установления зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемого строительства или реконструкции здания или сооружения с застройщиком, а при отсутствии указанных правообладателя или застройщика или в случае установления зоны с особыми условиями использования территории по основаниям, не связанным с размещением здания или сооружения, с органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории либо установившими границы зоны с особыми условиями использования территории, возникающей в силу федерального закона. В случае недостижения соглашения о возмещении убытков снос такого объекта капитального строительства или его приведение в соответствие осуществляется исключительно на основании решения суда.

3. Указанное в [части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/91c48684d080bf2de86d7042cd605203652e2e31/#dst2814) настоящей статьи соглашение о возмещении убытков должно предусматривать в том числе условие о сносе объекта капитального строительства либо приведении объекта капитального строительства и (или) его разрешенного использования (назначения) в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории. Заключение данного соглашения, возмещение убытков, причиненных ограничением прав собственника объекта капитального строительства, собственников помещений в нем, нанимателей по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, осуществляются в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством.

4. В случае, если установление зоны с особыми условиями использования территории приводит к невозможности использования объекта капитального строительства в соответствии с его разрешенным использованием (назначением) (за исключением объекта капитального строительства, в отношении которого принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, кроме случаев, если решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принято исключительно в связи с несоответствием указанного объекта капитального строительства предельному количеству этажей и (или) предельной высоте зданий, строений, сооружений, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами, требованиями разрешения на строительство), по требованию собственника объекта капитального строительства или собственников помещений в нем указанные в [части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304448/91c48684d080bf2de86d7042cd605203652e2e31/#dst2814) настоящей статьи правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых установлена зона с особыми условиями использования территории, органы государственной власти, органы местного самоуправления обязаны в соответствии с земельным законодательством выкупить такой объект капитального строительства.

**Раздел 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И** **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 9. Положение о порядке градостроительного зонирования**

**и применении градостроительных регламентов**

**Статья 49. Принципы градостроительного зонирования**

1. Градостроительное зонирование Рославльского городского поселения произведено с учетом следующих принципов:

1) установление территориальных зон в соответствии с функциональными зонами и параметрами их развития, определенными Генеральным планом Рославльского городского поселения;

2) возможностью сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующих и планируемых видов использования земельных участков;

3) сохранения сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) соблюдения требований принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне;

5) недопущения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным в смежных территориальных зонах.

**Статья 50. Территориальные зоны, установленные для Рославльского городского поселения**

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в Рославльском городском поселении установлены территориальные зоны, структура и кодировка которых приведена в таблице 1.

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) границам земель различных категорий, расположенных на территории городского поселения;

2) границам населённых пунктов, входящим в состав городского поселения;

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

4) красным линиям;

5) границам земельных участков;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

3. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования территории Рославльского городского поселения определенным цветом и буквенно – цифровым кодом.

4. Для каждого вида территориальных зон устанавливаются виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Территориальные зоны покрывают всю территорию городского поселения в пределах его границ.

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| **Тип территориальной зоны** | **Виды территориальной зоны** |
| **Ж**  **жилые зоны** | **Ж1** – зона застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами  **Ж2** – зона смешанной застройки жилыми домами |
| **ОД**  **общественно – деловые зоны** | **ОД1** – зона объектов многофункционального административно – делового и общественного назначения  **ОД2** – зона объектов здравоохранения, образования и науки |
| **Р**  **рекреационные зоны** | **Р1** – зона городских парков, лесов и лесопарков общего пользования |
| **П**  **производственные зоны** | **П1** – зона производственных и коммунально – складских объектов |
| **ИТ**  **зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | **ИТ1** – зона автомобильных дорог и инженерных коммуникаций вне застроенных территорий  **ИТ2** – зона железной дороги в границах полосы отвода |
| **ТП**  **зоны особо охраняемых территорий** | **ТП** –территории памятников архитектуры**,** культуры и истории |
| **СХ**  **зона сельскохозяйственного использования** | **СХ** – зона сельскохозяйственного использования |
| **С**  **зоны специального назначения** | **С1** – зона кладбищ и крематориев  **С2** – зона режимных объектов |
| **ВО**  **зона размещения военных объектов** | **ВО** –зона размещения военных объектов |

5. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

6. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести средовых характеристик застройки в ее пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства.

7. Участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы, и отделенная от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон).

8. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения ориентации пользователей Правил. Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

1) смешанного буквенно – цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи;

2) собственного номера участка градостроительного зонирования, отделенного от буквенно – цифрового обозначения территориальной зоны знаком «тире».

9. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

10. Для акваторий водных объектов территориальные зоны не установлены.

**Статья 51. Ограничения на использование территории**

В соответствии с требованиями действующего законодательства на установленные виды и параметры разрешенного использования каждой территориальной зоны могут накладываться ограничения.

Для территории Рославльского городского поселения установлены следующие виды ограничений на использование территории:

1. По требованиям охраны объектов культурного наследия:

1) территория объекта культурного наследия;

2) охранная зона объекта культурного наследия;

3) зоны регулирования застройки и градостроительных изменений;

4) зона охраняемого ландшафта;

5) охранная зона культурного слоя.

2. По экологическим и санитарно – гигиеническим условиям:

1) санитарно – защитные зоны и санитарные разрывы;

2) зоны негативных воздействий электромагнитных полей;

3) санитарно – защитные полосы водоводов;

4) I пояс зоны санитарной охраны водозаборов;

5) II пояс зоны санитарной охраны водозаборов;

6) прибрежные защитные полосы рек и водоемов;

7) водоохранные зоны рек и водоемов;

8) особо охраняемые территории;

3. По воздействию на строительство природных и техногенных факторов:

1) зона затопления паводком 1-процентной обеспеченности;

2) зона подтопления грунтовыми водами;

3) овражные и прибрежно – склоновые территории;

4) заболоченные и заторфованные территории;

5) зона отработанных карьеров.

4. По требованиям охраны инженерно – транспортных коммуникаций:

1) охранная зона железной дороги;

3) придорожная полоса автомобильных дорог вне застроенных территорий;

4) охранная зона магистральных газопроводов;

5) охранная зона воздушных линий электропередачи.

**Статья 52. Зоны с особыми условиями использования территории**

Виды ограничений, установленные статьей 46 настоящих Правил, выделены в зоны с особыми условиями использования территории.

Для городского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1) зоны, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации;

2) зоны, выделенные по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям;

3) иные зоны, выделяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Смоленской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границы указанных зон определялись в соответствии с имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при её отсутствии в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

**Статья 53. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений**

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются:

в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

**Статья 54. Минимальная доля озелененной территории земельных участков**

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

открытыми спортивными площадками;

площадками для выгула собак;

грунтовыми пешеходными дорожками;

другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.

4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами

**Статья 55. Градостроительный регламент**

Градостроительный регламент – совокупность установленных Правилами разрешенных видов использования земельных участков и параметров объектов капитального строительства, а также ограничений на их использование, действующих в границах установленных территориальных зон.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовую основу земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и эксплуатации зданий, строений и сооружений.

**Статья 56. Состав градостроительных регламентов**

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются совместно с ними.

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

5. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее – Классификатор).

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства содержатся в описании видов разрешенного использования земельных участков указанного классификатора и отдельно не устанавливаются.

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

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

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

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

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

7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются в случаях, если национальными стандартами и сводами правил, техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования, санитарными правилами не предусмотрены более строгие требования к предельным параметрам.

8. Предельное количество этажей включает все надземные этажи.

Для вида разрешенного использования с кодом 3.5.1 Классификатора предельное количество этажей составляет 4 этажа.

Для вида разрешенного использования с кодом 6.8 Классификатора предельная высота сооружений (антенно – мачтовых) не подлежит установлению.

9. Максимальный процент застройки земельного участка не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена плоскостными сооружениями, и частями объектов капитального строительства, находящихся под поверхностью земельного участка (подземная часть объекта).

10. Для объектов капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют предельным параметрам, установленным градостроительными регламентами, предельными считаются фактические параметры, подтвержденные действующими градостроительным планом земельного участка, разрешением на строительство, разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, документами государственного учёта, ситуационными планами, содержащимися в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учёту и (или) технической инвентаризации, выданными до вступления в силу настоящих Правил.

Для земельных участков, предельные размеры которых не соответствуют предельным размерам, установленным градостроительными регламентами, предельными считаются фактические размеры, подтвержденные документацией по планировке территории (за исключением территорий, подлежащих комплексному и устойчивому развитию), утверждённой до вступления в силу настоящих Правил, а также ситуационными планами, содержащимися в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учёту и (или) технической инвентаризации.

При образовании земельных участков под существующим многоквартирным домом и объектом гаражного назначения, предназначенным для хранения личного автотранспорта граждан, размер земельного участка может не соответствовать минимальным размерам земельного участка, установленным в Правилах в составе градостроительного регламента.

11. Минимальные отступы от границ земельных участков, установленные в составе градостроительного регламента в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, для объектов капитального строительства, у которых отсутствуют проёмы между блоками (объекты гаражного назначения, блокированная жилая застройка и т.п.), устанавливаются от границ земельного участка до стен объекта, не являющихся общими боковыми с другим объектом.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

**Статья 57. Порядок применения градостроительных регламентов**

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Кирилловского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

5.1. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

6. 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 Смоленской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования «Рославльский район» в соответствии с федеральными законами.

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

8. Реконструкция указанных в части 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

10. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства, строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

**Статья 58. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков**

1. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.

2. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующих в соответствии с законодательством Российской Федерации, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Глава 10. Карта градостроительного зонирования**

**Статья 59. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, отображенных на картографической основе.

2. Карта градостроительного зонирования включает в себя:

1) карту границ территориальных зон поселения;

2) карту границ зон с особыми условиями использования территорий, в том числе:

а) карту ограничений по использованию территории в границах объектов культурного наследия поселения;

б) карту ограничений по использованию территорий в границах зон, выделенных по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям (в границах санитарно – защитных зон промышленных объектов, охранных зон магистральных трубопроводов и иных инженерно – технических коммуникаций и сооружений).

Карта ограничений по использованию территории в границах объектов культурного наследия городского поселения подготовлена на основании проекта охранных зон памятников истории и культуры, зон регулирования застройки и охраны ландшафта города Рославля.

Карта ограничений по использованию территорий в границах зон, выделенных по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям, подготовлена в соответствии с санитарными правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Масштаб карты градостроительного зонирования городского поселения установлен 1:5 000 (в 1 см 50 метров).

**Статья 60. Порядок ведения карты градостроительного зонирования**

1. Контроль ведения карты градостроительного зонирования и своевременное отображение внесенных в установленном порядке в неё изменений осуществляется структурным подразделением Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства (далее – Комитет по строительству и архитектуре).

2. Внесение изменений в карту границ территориальных зон осуществляется в порядке, установленном статьей 17 настоящих Правил.

3. Внесение изменений в карту границ зон с особыми условиями использования территории может осуществляться на основании нормативных правовых актов, принятых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В случае необходимости внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий, лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о необходимости внесении соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории.

**Глава 11. Градостроительные регламенты**

**Статья 61. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)**

В состав жилых зон включены:

– зона застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами (Ж1);

– зона смешанной застройки жилыми домами (Ж2).

К жилым зонам относятся участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения жилых домов. Указанные зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально – бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

В соответствии с Классификатором вид разрешенного использования «Жилая застройка» – код 2.0, включает в себя размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

– с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);

– для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);

– как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);

– как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Максимальный процент застройки, устанавливаемый для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.2, 2.5, 2.6 Классификатора не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена объектами со вспомогательными видами разрешенного использования, не предназначенными для постоянного проживания.

Максимальный процент застройки, устанавливаемый для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования с кодом 2.1 Классификатора не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена гаражами, строениями и сооружениями вспомогательного использования, не предназначенными для постоянного проживания.

**Статья 61.1. Градостроительные регламенты. Жилая зона Ж1**

1. Территориальная зона Ж1 – зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж1 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

2. На территории жилой зоны Ж1 в пределах приусадебных участков запрещается размещение закрытых автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъёмностью менее 1,5 т.

Во встроено – пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения.

Не допускается размещение рекламы на ограждениях участка, дома, строения.

3. В существующей застройке, где земельные участки и прочно связанные с ним объекты недвижимости существовали на дату утверждения настоящих Правил и их размеры не соответствуют предельным минимальным и максимальным значениям, установленным настоящими Правилами, площадь земельного участка определяется с учётом фактического землепользования, красных линий, местоположения границ смежных земельных участков, естественных границ земельного участка, если их использование не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Допустить отклонение от предельных минимальных значений в сторону уменьшения площади и от предельных максимальных значений в сторону увеличения площади земельных участков, формируемых к частям существовавших на дату утверждения настоящих Правил жилых домов, права на которые возникли независимо от даты принятия Правил землепользования и застройки.

Объекты капитального строительства на территории жилой застройки располагаются с отступом от красных линий. Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м., прочие здания должны отстоять от красной линии улиц и красной линии проездов не менее чем на 5 м. В исторической застройке допускается размещение индивидуальных жилых домов и прочих зданий по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

Для индивидуальных жилых домов в существующей застройке, построенных до введения в действие настоящих Правил, но не введенных в эксплуатацию согласно действующего законодательства, допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в сторону уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, красной линии улиц, красной линии проездов.

В случае, если к земельному участку отсутствует доступ с территории общего пользования, запрещается использовать указанный участок в целях нового строительства.

4. Дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж1 установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 2

Основные виды разрешенного использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры**  **земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | 200 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 15 | 50 | 100% | 0 | 1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Амбулаторно – поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 400 | Не подлежат ограниченипю | 60% | 3 | 2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Культурное развитие | 3.6 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Парки культуры и отдыха | 3.6.2 | 400 | 1 500 | 40% | 3 | 1 |
| Религиозное использование | 3.7 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Общественное управление | 3.8 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Деловое управление | 4.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Магазины | 4.4 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Общественное питание | 4.6 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Служебные гаражи | 4.9 | 50 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Спорт | 5.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Автомобильный транспорт | 7.2 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Историко – культурная деятельность | 9.3 | Не подлежат установлению | | | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежат установлению | | | | |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежат установлению | | | | |
| Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежат установлению | | | | |
| Ведение огородничества | 13.1 | 100 | 1 500 | 5% | 1 | 1 |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1.Передвижное жилье – 2.4.

2.Предоставление коммунальных услуг 3.1.1.

3. Дома социального обслуживания 3.2.1.

4. Оказание социальной помощи населению 3.2.2.

5. Оказание услуг связи 3.2.3.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Таблица 3

Условно разрешенные виды использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры**  **земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Приюты для животных | 3.10.2 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Производственная деятельность | 6.0 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Связь | 6.8 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Склады | 6.9 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Ведение садоводства | 13.2 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |

Размещение общественных бань и саун допускается при условии наличия канализованных стоков.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж1:

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м

Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:

-жилого дома – 3 м;

-открытой автостоянки –1 м;

-отдельно стоящего гаража – 3 м; 1м, при условии соответствия расстояния от объекта капитального строительства до крайних строений на смежном земельном участке санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям;

земельные участки для временной стоянки могут примыкать к границе земельного участка (проезжей части улиц).

Минимальное расстояние от окон жилых помещений:

- до соседнего жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6 м;

по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15 м;

- до построек с содержанием скота и птицы – от 6 до 15 м жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6 м;

- до построек с содержанием скота и птицы, дворовых туалетов, помойных ям душа, бани и сауны - 12 м;

- до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

Минимальное расстояние от границ соседнего участка:

-до построек для содержания скота и птицы не менее - 4 м; до остальных хозпостроек – 3 м

- до стволов высокорослых деревьев (высотой свыше 5 м) – 4 м;

- до стволов среднерослых деревьев (высотой 4 – 5 м) – 2 м;

- до кустарников – 1 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), автостоянки, бани, теплицы к усадебному жилому дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к индивидуальным жилым домам при изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

– со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте.

– на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка (сетчатое, решетчатое). Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте.

Расстояние между жилыми домами при новом строительстве – в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещенности.

Удельный вес озелененных территорий участков малоэтажной застройки составляет:

- в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами усадебного, коттеджного и блокированного типа - не менее 20 процентов;

- территории различного назначения в пределах застроенной территории - не менее 40 процентов.

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков - 14% территории земельного участка;

Минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей:

- для торговых центров, универмагов, магазинов с площадью торговых залов более 200 м2 – 13 на 100 м2 торговой площади;

- для магазинов с площадью торговых залов менее 200 м2 - по заданию на проектирование.

Площадь участка для временной стоянки одного автотранспортного средства (легкового автомобиля) следует принимать 25 м2 на одно машино-место.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

**Статья 61.2. Градостроительные регламенты. Жилая зона Ж2**

1. Территориальная зона Ж2 – зона смешанной малоэтажной жилой застройки установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов и малоэтажных многоквартирных домов. В состав зоны Ж2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

2. На территории жилой зоны Ж2 в пределах приусадебных участков запрещается размещение закрытых автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъёмностью менее 1,5 т.

Во встроено – пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения.

Не допускается размещение рекламы на ограждениях участка, дома, строения.

Размещение мелкого скота и птицы в районах индивидуальной застройки усадебного типа допускается при размере приусадебного участка не менее 0,1 га.

В случае, если к земельному участку отсутствует доступ с территории общего пользования, запрещается использовать указанный участок в целях нового строительства.

3. В существующей застройке, где земельные участки и прочно связанные с ним объекты недвижимости существовали на дату утверждения настоящих Правил и их размеры не соответствуют предельным минимальным и максимальным значениям, установленным настоящими Правилами, площадь земельного участка определяется с учетом фактического землепользования, красных линий, местоположения границ смежных земельных участков, естественных границ земельного участка, если их использование не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Допускается отклонение от предельных минимальных значений в сторону уменьшения площади и от предельных максимальных значений в сторону увеличения площади земельных участков, формируемых к частям существовавших на дату утверждения настоящих Правил жилых домов, права на которые возникли независимо от даты принятия Правил землепользования и застройки.

Объекты капитального строительства на территории жилой застройки располагаются с отступом от красных линий. Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м, прочие здания должны отстоять от красной линии улиц и проездов не менее чем на 3 м. В исторической застройке допускается размещение индивидуальных жилых домов и прочих зданий по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

Для индивидуальных жилых домов в существующей застройке, построенных до введения в действие настоящих Правил, но не введенных в эксплуатацию согласно действующего законодательства, допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в сторону уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, красной линии улиц, красной линии проездов.

4. Дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж2 установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 4

Основные виды разрешенного использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры**  **земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 4 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | 200 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Не подлежат ограничению | | 5 эт. – 34,8%  6 эт. – 31,5%  7 эт. – 28,8%  8 эт. – 26,5% | 3 | 8 |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 | Не подлежат ограничению | | 9 эт. – 24,6% | 3 | 9 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 15 | 50 | 100% | 0 | 1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Амбулаторно – поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Культурное развитие | 3.6 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Парки культуры и отдыха | 3.6.2 | 400 | 1 500 | 40% | 3 | 1 |
| Религиозное использование | 3.7 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Религиозное управление и образование | 3.7.2 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Общественное управление | 3.8 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Деловое управление | 4.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Магазины | 4.4 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Общественное питание | 4.6 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Служебные гаражи | 4.9 | 50 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Спорт | 5.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Автомобильный транспорт | 7.2 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежат установлению | | | | |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежат установлению | | | | |
| Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежат установлению | | | | |
| Ведение огородничества | 13.1 | 100 | 1 500 | 5% | 1 | 1 |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Передвижное жилье – 2.4.
2. Предоставление коммунальных услуг 3.1.1.
3. Дома социального обслуживания 3.2.1.

4. Оказание социальной помощи населению 3.2.2.

5. Оказание услуг связи 3.2.3.

6. Общежития 3.2.4.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Таблица 5

Условно разрешенные виды использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры**  **земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Приюты для животных | 3.10.2 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Рынки | 4.3 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Производственная деятельность | 6.0 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Связь | 6.8 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Склады | 6.9 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Историко – культурная деятельность | 9.3 | Не подлежат установлению | | | | |

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж2:

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м

Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:

-жилого дома – 3 м;

-открытой автостоянки –1 м;

-отдельно стоящего гаража – 3 м; 1м, при условии соответствия расстояния от объекта капитального строительства до крайних строений на смежном земельном участке санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям;

земельные участки для временной стоянки могут примыкать к границе земельного участка (проезжей части улиц).

Минимальное расстояние от окон жилых помещений:

- до соседнего жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6 м;

по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15 м;

- до построек с содержанием скота и птицы – от 6 до 15 м жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6 м;

- до построек с содержанием скота и птицы, дворовых туалетов, помойных ям душа, бани и сауны - 12 м;

- до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

Минимальное расстояние от границ соседнего участка:

-до построек для содержания скота и птицы не менее - 4 м; до остальных хозпостроек – 3 м

- до стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- до стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- до кустарников – 1 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), автостоянки, бани, теплицы к усадебному жилому дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к индивидуальным жилым домам при изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

– со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте.

– на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка (сетчатое, решетчатое). Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте.

Расстояние между жилыми домами при новом строительстве – в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещенности.

Удельный вес озелененных территорий участков малоэтажной застройки составляет:

- в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами усадебного, коттеджного и блокированного типа - не менее 20 процентов;

- территории различного назначения в пределах застроенной территории - не менее 40 процентов.

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков - 14% территории земельного участка;

Минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей:

- для торговых центров, универмагов, магазинов с площадью торговых залов более 200 м2 – 13 на 100 м2 торговой площади;

- для магазинов с площадью торговых залов менее 200 м2 - по заданию на проектирование.

Площадь участка для временной стоянки одного автотранспортного средства (легкового автомобиля) следует принимать 25 м2 на одно машино-место

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

**Статья 62. Градостроительные регламенты. Общественно – деловые зоны (ОД)**

В состав общественно – деловых зон включены:

– зона объектов многофункционального административно – делового и общественного назначения (ОД1);

– зона объектов здравоохранения, образования и науки (ОД2).

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

**Статья 62.1. Градостроительные регламенты. Общественно – деловая зона ОД1**

1. Общественно – деловая зона ОД1 – зона объектов многофункционального административно – делового и общественного назначения, объектов здравоохранения, образования и науки, установлена для обеспечения условий формирования территорий с широким спектром социальных и коммунально – бытовых функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения, а также для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

2. Расстояния от территорий объектов до промышленных, коммунальных, сельскохозяйственных предприятий, транспортных дорог и магистралей определяются в соответствии с требованиями к санитарно – защитным зонам указанных объектов и сооружений. Размещение объектов на территории санитарно – защитных зон не допускается.

В существующей застройке, где размеры земельных участков существовавших на дату утверждения настоящих Правил не соответствуют предельным минимальным и максимальным значениям, установленным настоящими Правилами, площадь земельного участка определяется с учётом фактического землепользования, красных линий, местоположения границ смежных земельных участков, естественных границ земельного участка, если их использование не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Объекты капитального строительства на территории общественно-деловой зоны располагаются с отступом от красных линий. Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м., прочие здания должны отстоять от красной линии улиц и проездов не менее чем на 3 м. В исторической застройке допускается размещение индивидуальных жилых домов и прочих зданий по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

Для индивидуальных жилых домов в существующей застройке, построенных до введения в действие настоящих Правил, но не введенных в эксплуатацию согласно действующего законодательства, допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в сторону уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, красной линии улиц, красной линии проездов.

В случае, если к земельному участку отсутствует доступ с территории общего пользования, запрещается использовать указанный участок в целях нового строительства.

3. Дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ОД1 установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 6

Основные виды разрешенного использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешен**  **ного использова**  **ния**  **земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 15 | 50 | 100% | 0 | 1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Амбулаторно – поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 400 | Не подлежит ограничению | 60% | 3 | 3 |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Культурное развитие | 3.6 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Парки культуры и отдыха | 3.6.2 | 400 | 1 500 | 40% | 3 | 1 |
| Религиозное использование | 3.7 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Религиозное управление и образование | 3.7.2 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Общественное управление | 3.8 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Деловое управление | 4.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Рынки | 4.3 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Магазины | 4.4 | 400 | Не подлежит ограничению | 60% | 3 | 3 |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Общественное питание | 4.6 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Развлечение | 4.8 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Служебные гаражи | 4.9 | 50 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Спорт | 5.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Автомобильный транспорт | 7.2 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение обороны и безопасности | 8.0 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не подлежат установлению | | | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежат установлению | | | | |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежат установлению | | | | |
| Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежат установлению | | | | |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Предоставление коммунальных услуг 3.1.1.

2. Дома социального обслуживания 3.2.1.

3. Оказание социальной помощи населению 3.2.2.

4. Оказание услуг связи 3.2.3.

5. Склады – 6.9.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Таблица 7

Условно разрешенные виды использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размерыземельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки,в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 4 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | 200 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Не подлежат ограничению | | 5 эт. – 34,8%  6 эт. – 31,5%  7 эт. – 28,8%  8 эт. – 26,5% | 3 | 8 |
| Приюты для животных | 3.10.2 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Легкая промышленность | 6.3 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Связь | 6.8 | Не подлежат ограничению | | | | |

Иные показатели по параметрам застройки зоны ОД1:

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м

Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:

-жилого дома – 3 м;

-открытой автостоянки –1 м;

-отдельно стоящего гаража – 3 м; 1м, при условии соответствия расстояния от объекта капитального строительства до крайних строений на смежном земельном участке санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям;

земельные участки для временной стоянки могут примыкать к границе земельного участка (проезжей части улиц).

Минимальное расстояние от окон жилых помещений:

- до соседнего жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6 м;

по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15 м;

- до построек с содержанием скота и птицы – от 6 до 15 м жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6 м;

- до построек с содержанием скота и птицы, дворовых туалетов, помойных ям душа, бани и сауны - 12 м;

- до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

Минимальное расстояние от границ соседнего участка:

-до построек для содержания скота и птицы не менее - 4 м; до остальных хозпостроек – 3 м

- до стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- до стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- до кустарников – 1 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), автостоянки, бани, теплицы к усадебному жилому дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к индивидуальным жилым домам при изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

– со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте.

– на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка (сетчатое, решетчатое). Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте.

Расстояние между жилыми домами при новом строительстве – в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещенности.

Удельный вес озелененных территорий участков малоэтажной застройки составляет:

- в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами усадебного, коттеджного и блокированного типа - не менее 20 процентов;

- территории различного назначения в пределах застроенной территории - не менее 40 процентов.

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков - 14% территории земельного участка;

Минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей:

- для торговых центров, универмагов, магазинов с площадью торговых залов более 200 м2 – 13 на 100 м2 торговой площади;

- для магазинов с площадью торговых залов менее 200 м2 - по заданию на проектирование.

Площадь участка для временной стоянки одного автотранспортного средства (легкового автомобиля) следует принимать 25 м2 на одно машино-место

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

Приобъектные автостоянки следует размещать за пределами пешеходного движения и на расстоянии не более 100 м от объектов общественно – деловой зоны.

Допускается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности, встроенными или пристроенными к жилым зданиям с размещением преимущественно в первом и цокольном этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. Размещение дошкольных организаций в цокольных этажах не допускается.

Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м2. Указанные учреждения и предприятия могут иметь центроформирующее значение и размещаться в центральной части жилого образования.

Перед входом в здание необходимо предусматривать стоянку для транспортных средств.

Размещение встроенных предприятий, оказывающих негативное влияние на здоровье населения (рентгеновских кабинетов, аппаратов (за исключением стоматологических в соответствии с требованиями, магазинов стройматериалов, москательно – химических и т.п.) не допускается.

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживаний

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Здания (земельные участки)**  **учреждений и предприятий**  **обслуживания** | **Расстояния от зданий (границ участков)**  **учреждений и предприятий обслуживания, м** | | |
| до  красной линии | до границ территории жилого дома | до границ земельных участков  общеобразовательных школ,  дошкольных организаций и  лечебных учреждений |
| Дошкольные организации и общеобразовательные школы (стены здания) | 10 | По нормам инсоляции, освещённости и  противопожарным требованиям | |
| Приёмные пункты вторичного сырья | – | 20 | 50 |
| Пожарные депо | 10, 15\* | 15 | 30 |
| Кладбища традиционного захоронения площадью, га: |  |  |  |
| до 10 | 6 | 100 | 500 |
| от 10 до 20 | 6 | 300 | 500 |
| Закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, кладбища для погребения после кремации | 6 | 50 | 50 |

Участки дошкольных организаций не должны примыкать непосредственно к улицам и проездам.

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

Участки вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Расстояние от кладбищ до границ территорий жилых домов, границ земельных участков дошкольных организаций и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с органами Роспотребнадзора, но принимать не менее 100 м.

**Статья 62.2. Градостроительные регламенты. Общественно – деловая зона ОД2**

1. Общественно – деловая зона ОД2 – зона объектов здравоохранения, образования и науки установлена для обеспечения условий формирования территорий размещения крупных административных объектов управления, бизнеса, кредитно – финансовой и деловой сферы, торговли, бытового обслуживания, культуры и досуга, иных объектов, связанных с массовым посещением населения и обеспечением жизнедеятельности граждан, крупных объектов сферы медицины и здравоохранения, учреждений науки и образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные площадки и сооружения и т.д.), а также крупных спортивных и зрелищных объектов, связанных с большим единовременным притоком и оттоком людей и автотранспорта.

2. Расстояния от территорий объектов до промышленных, коммунальных, сельскохозяйственных предприятий, транспортных дорог и магистралей определяются в соответствии с требованиями к санитарно – защитным зонам указанных объектов и сооружений. Размещение объектов на территории санитарно – защитных зон не допускается.

В существующей застройке, где размеры земельных участков существовавших на дату утверждения настоящих Правил не соответствуют предельным минимальным и максимальным значениям, установленным настоящими Правилами, площадь земельного участка определяется с учётом фактического землепользования, красных линий, местоположения границ смежных земельных участков, естественных границ земельного участка, если их использование не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Объекты капитального строительства на территории общественно-деловой зоны располагаются с отступом от красных линий. Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м., прочие здания должны отстоять от красной линии улиц и проездов не менее чем на 3 м. В исторической застройке допускается размещение индивидуальных жилых домов и прочих зданий по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

Для индивидуальных жилых домов в существующей застройке, построенных до введения в действие настоящих Правил, но не введенных в эксплуатацию согласно действующего законодательства, допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в сторону уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, красной линии улиц, красной линии проездов.

В случае, если к земельному участку отсутствует доступ с территории общего пользования, запрещается использовать указанный участок в целях нового строительства.

3. Дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ОД2 установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 8

Основные виды разрешенного использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **минимальные** | **максимальные** |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 15 | 50 | 100% | 0 | 1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Амбулаторно – поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 400 | Не подлежит ограничению | 60% | 3 | 3 |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Не подлежит ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Культурное развитие | 3.6 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Парки культуры и отдыха | 3.6.2 | 400 | 1 500 | 40% | 3 | 1 |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Деловое управление | 4.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Рынки | 4.3 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Магазины | 4.4 | 400 | Не подлежат ограничению | 60% | 3 | 3 |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Общественное питание | 4.6 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Развлечение | 4.8 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Служебные гаражи | 4.9 | 50 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Спорт | 5.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Автомобильный транспорт | 7.2 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение обороны и безопасности | 8.0 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не подлежат установлению | | | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежат установлению | | | | |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежат установлению | | | | |
| Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежат установлению | | | | |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Предоставление коммунальных услуг 3.1.1.

2. Дома социального обслуживания 3.2.1.

3. Оказание социальной помощи населению 3.2.2.

4. Оказание услуг связи 3.2.3.

5. Склады – 6.9.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Таблица 9

Условно разрешенные виды использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **минимальные** | **максимальные** |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Связь | 6.8 | Не подлежат ограничению | | | | |

Иные показатели по параметрам застройки зоны ОД2:

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м

Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:

-жилого дома – 3 м;

-открытой автостоянки –1 м;

-отдельно стоящего гаража – 3 м; 1м, при условии соответствия расстояния от объекта капитального строительства до крайних строений на смежном земельном участке санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям;

земельные участки для временной стоянки могут примыкать к границе земельного участка (проезжей части улиц).

Минимальное расстояние от окон жилых помещений:

- до соседнего жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6 м;

по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15 м;

- до построек с содержанием скота и птицы – от 6 до 15 м жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6 м;

- до построек с содержанием скота и птицы, дворовых туалетов, помойных ям душа, бани и сауны - 12 м;

- до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

Минимальное расстояние от границ соседнего участка:

-до построек для содержания скота и птицы не менее - 4 м; до остальных хозпостроек – 3 м

- до стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- до стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- до кустарников – 1 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), автостоянки, бани, теплицы к усадебному жилому дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к индивидуальным жилым домам при изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

– со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте.

– на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка (сетчатое, решетчатое). Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте.

Расстояние между жилыми домами при новом строительстве – в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещенности.

Удельный вес озелененных территорий участков малоэтажной застройки составляет:

- в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами усадебного, коттеджного и блокированного типа - не менее 20 процентов;

- территории различного назначения в пределах застроенной территории - не менее 40 процентов.

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков - 14% территории земельного участка;

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

Минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей:

- для торговых центров, универмагов, магазинов с площадью торговых залов более 200 м2 – 13 на 100 м2 торговой площади;

- для магазинов с площадью торговых залов менее 200 м2 - по заданию на проектирование.

Площадь участка для временной стоянки одного автотранспортного средства (легкового автомобиля) следует принимать 25 м2 на одно машино-место.

Приобъектные автостоянки следует размещать за пределами пешеходного движения и на расстоянии не более 100 м от объектов общественно – деловой зоны.

Допускается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности, встроенными или пристроенными к жилым зданиям с размещением преимущественно в первом и цокольном этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. Размещение дошкольных организаций в цокольных этажах не допускается.

Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м2. Указанные учреждения и предприятия могут иметь центроформирующее значение и размещаться в центральной части жилого образования.

Перед входом в здание необходимо предусматривать стоянку для транспортных средств.

Размещение встроенных предприятий, оказывающих негативное влияние на здоровье населения (рентгеновских кабинетов, аппаратов (за исключением стоматологических в соответствии с требованиями, магазинов стройматериалов, москательно – химических и т.п.) не допускается.

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживаний

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Здания (земельные участки)**  **учреждений и предприятий**  **обслуживания** | **Расстояния от зданий (границ участков)**  **учреждений и предприятий обслуживания, м** | | |
| до  красной линии | до границ территории жилого дома | до границ земельных участков  общеобразовательных школ,  дошкольных организаций и  лечебных учреждений |
| Дошкольные организации и общеобразовательные школы (стены здания) | 10 | По нормам инсоляции, освещённости и  противопожарным требованиям | |
| Приёмные пункты вторичного сырья | – | 20 | 50 |
| Пожарные депо | 10, 15\* | 15 | 30 |
| Кладбища традиционного захоронения площадью, га: |  |  |  |
| до 10 | 6 | 100 | 500 |
| от 10 до 20 | 6 | 300 | 500 |
| Закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, кладбища для погребения после кремации | 6 | 50 | 50 |

Участки дошкольных организаций не должны примыкать непосредственно к улицам и проездам.

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

Участки вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Расстояние от кладбищ до границ территорий жилых домов, границ земельных участков дошкольных организаций и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с органами Роспотребнадзора, но принимать не менее 100 м.

**Статья 63. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)**

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя территории, занятые лесами, скверами, парками, лесопарками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В рекреационных зонах допускается размещение домов для престарелых и инвалидов, детских домов, домов ребенка, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

В рекреационных зонах не допускается расширение и новое размещение промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, рубки зеленых насаждений, за исключением санитарных, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

**Статья 63.1. Градостроительные регламенты. Рекреационная зона Р**

1. Рекреационная зона Р – зона парков, лесов и лесопарков общего пользования.

Территориальная зона Р включает благоустроенные озелененные территории на всей территории городского поселения, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения, а так же включает лесные территории естественного происхождения в черте городского поселения, активно используемые населением в рекреационных целях, территории занятые прудами, озёрами, водохранилищами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Территориальная зона Р установлена для обеспечения условий размещения объектов физической культуры и спорта, специально предназначенных для проведения физкультурных мероприятий и (или) спортивных мероприятий, в том числе спортивных сооружений, а также для размещения природных, исторических, социально – культурных объектов, включающие объекты туристского показа, а также иных объектов, способных удовлетворить духовные и иные потребности туристов, содействовать поддержанию их жизнедеятельности, восстановлению и развитию их физических сил, а также для размещения объектов санаторно – курортного лечения в профилактических, лечебных и реабилитационных целях, домов и баз отдыха, пансионатов, кемпингов.

На территории рекреационных зон не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально – складских, бытовых, жилых и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

В случае, если к земельному участку отсутствует доступ с территории общего пользования, запрещается использовать указанный участок в целях нового строительства.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Р установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 10

Основные виды использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Парки культуры и отдыха | 3.6.2 | 400 | 1 500 | 10% | 3 | 1 |
| Отдых (рекреация) | 5.0 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Природно – познавательный туризм | 5.2 | 400 | 1500 | 20% | 3 | 3 |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Охота и рыбалка | 5.3 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Поля для гольфа или конных прогулок | 5.5 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Связь | 6.8 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Охрана природных территорий | 9.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Историко – культурная деятельность | 9.3 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежат установлению | | | | |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Передвижное жилье – 2.4.

2. Коммунальное обслуживание – 3.1.

3. Общественное питание – 4.6.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Таблица 11

Условно разрешенные виды использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **минимальные** | **максимальные** |
| Общественное питание | 4.6 | 200 | 1000 | 60% | 3 | 3 |
| Развлекательные мероприятия | 4.8.1 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Причалы для маломерных судов | 5.4 | Не подлежат ограничению | | | | |

Иные показатели по параметрам застройки зоны Р:

– территории объектов обслуживания населения;

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

– требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков и другие, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

**Статья 64. Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П)**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Производственные зоны включают территории, предназначенные для размещения производственных и коммунально-складских объектов I - V классов санитарной вредности, а также объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, связанных с обслуживанием указанных объектов

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Размер конкретного земельного участка по размещению конкретного объекта капитального строительства определяется исходя из нормативов градостроительного проектирования.

При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). При подтверждении расчетами на границе жилой застройки соблюдения установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования и измерения атмосферного воздуха не проводятся.

Для действующих объектов малого бизнеса V класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физических воздействий на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий.

Для размещения микропредприятий малого бизнеса с количеством работающих не более 15 человек необходимо уведомление от юридического лица или индивидуального предпринимателя о соблюдении действующих санитарно-гигиенических требований и нормативов на границе жилой застройки. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе жилой застройки являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физических воздействий на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий.

Размер санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Размер санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее - объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

Порядок установления, изменения и прекращения существования санитарно-защитных зон, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 г. N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон".

При планировании строительства или реконструкции объекта застройщик не позднее чем за 30 дней до дня направления в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заявления о выдаче разрешения на строительство представляет в уполномоченный орган заявление об установлении или изменении санитарно-защитной зоны.

Согласно п. 5 Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

Основаниями для отказа в принятии решения об установлении (изменении) санитарно-защитной зоны являются:

а) отсутствие документов, указанных в пункте 14 Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон", или отсутствие сведений, предусмотренных пунктом 16 Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон";

б) несоответствие содержащихся в проекте санитарно-защитной зоны размеров и границ санитарно-защитной зоны, обоснований таких размеров и границ требованиям законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

в) несоответствие содержащихся в проекте санитарно-защитной зоны ограничений использования земельных участков, расположенных в границах такой зоны, ограничениям использования земельных участков, установленным пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон", или несоответствие обоснований возможности использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, для целей, предусмотренных подпунктом "б" пункта 5 Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон", требованиям законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

г) наличие в экспертном заключении сведений о несоответствии проекта санитарно-защитной зоны санитарно-эпидемиологическим требованиям.

В проекте санитарно-защитной зоны на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих промышленных объектов, производств и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию санитарно-защитных зон, включая отселение жителей, в случае необходимости. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств.

**Статья 64.1. Градостроительные регламенты. Производственная зона П1**

1. Производственная зона П1 включает территорию, предназначенную для размещения производственных и коммунально – складских объектов I – V класса санитарной вредности, а также объектов жилищно – коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, связанных с обслуживанием указанных объектов.

Благоустройство территории производственной и санитарно – защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

В случае, если к земельному участку отсутствует доступ с территории общего пользования, запрещается использовать указанный участок в целях нового строительства.

2. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны П установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 12

Основные виды разрешенного использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 15 | 50 | 100% | 0 | 1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Деловое управление | 4.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Общественное питание | 4.6 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Служебные гаражи | 4.9 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 2 |
| Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Производственная деятельность | 6.0 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Тяжелая промышленность | 6.2 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Автомобилестроительная промышленность | 6.2.1 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Легкая промышленность | 6.3 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Фармацевтическая промышленность | 6.3.1 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Пищевая промышленность | 6.4 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Нефтехимическая промышленность | 6.5 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Строительная промышленность | 6.6 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Энергетика | 6.7 | Не подлежат ограничению | | | | | | |
| Связь | 6.8 | Не подлежат ограничению | | | | | | |
| Склады | 6.9 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Целлюлозно – бумажная промышленность | 6.11 | Не подлежат ограничению | | | | | | |
| Автомобильный транспорт | 7.2 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Трубопроводный транспорт | 7.5 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Обеспечение обороны и безопасности | 8.0 | Не подлежат ограничению | | | | | | |
| Заготовка древесины | 10.1 | Не подлежат ограничению | | | | | | |
| Гидротехнические сооружения | 11.3 | Не подлежат ограничению | | | | | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежат установлению | | | | | | |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1

2. Магазины – 4.4.

3. Складские площадки – 6.9.1

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Таблица 13

Условно разрешенные виды использования

| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Овощеводство | 1.3 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Амбулаторно – поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 2 |
| Приюты для животных | 3.10.2 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Магазины | 4.4 | 400 | Не подлежат ограничению | 60% | 3 | 3 |
| Спорт | 5.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |

Иные показатели по параметрам застройки зоны П1:

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- со стороны красной линии, проездов, улиц - 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.

- для размещения служебных гаражей - со стороны красной линии, проездов, улиц - 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.; от границы со смежным земельным участком - 1м, при условии соответствия расстояния от объекта капитального строительства до крайних строений на смежном земельном участке санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям;

- земельные участки для временной стоянки могут примыкать к границе земельного участка (проезжей части улиц).

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков - 14% территории земельного участка;

Минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей:

- для торговых центров, универмагов, магазинов с площадью торговых залов более 200 м2 – 13 на 100 м2 торговой площади;

- для магазинов с площадью торговых залов менее 200 м2 - по заданию на проектирование;

- для объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг – 18 на 30 м2 общей площади;

- для объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания - 27 на 100 мест.

Площадь участка для временной стоянки одного автотранспортного средства (легкового автомобиля) следует принимать 25 м2 на одно машино-место.

**Статья 58. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)**

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе сетей и сооружений инженерной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов.

Ответственность за содержание в надлежащем состоянии земель, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, и использование их в соответствии с целевым назначением возлагается на руководителей указанных предприятий, учреждений и организаций.

Территориальная зона ИТ – зона инженерных сетей и коммуникаций. Территориальная зона ИТ включает в себя земли, предназначенные для размещения сооружений и объектов инженерной инфраструктуры поселка, в том числе: водоснабжения, канализации, санитарной очистки территории, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, а также установления санитарно-защитных и охранных зон таких объектов и сооружений.

В случае, если к земельному участку отсутствует доступ с территории общего пользования, запрещается использовать указанный участок в целях нового строительства.

**Статья 65.1. Градостроительные регламенты. Территориальная зона ИТ1**

Территориальная зона ИТ1 – зона автомобильных дорог и инженерных коммуникаций вне застроенных территорий.

Территориальная зона ИТ1 включает в себя земли, предназначенные для размещения автомобильных дорог в границах полосы отвода и зданий, строений и сооружений, технологически связанных с эксплуатацией автомобильных дорог и обеспечением движения автомобильного транспорта (дорожное полотно, искусственные и защитные дорожные сооружения, производственные объекты и элементы обустройства автомобильных дорог), а так же земли, предназначенные для размещения сооружений и объектов инженерной инфраструктуры города, в том числе: водоснабжения, канализации, санитарной очистки территории, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, а также установления санитарно – защитных и охранных зон таких объектов и сооружений.

Объекты, имеющие специальное назначение по обслуживанию дорожного хозяйства и автомобильного транспорта, в том числе: производственные, служебные, жилые и культурно – бытовые объекты, гаражи, станции технического обслуживания, автозаправочные станции общего пользования, транспортно – экспедиционные предприятия, авторемонтные базы, контейнерные и перецепные площадки и иные объекты включены в состав производственных, специальных, общественно – деловых и других зон.

В случае, если к земельному участку отсутствует доступ с территории общего пользования, запрещается использовать указанный участок в целях нового строительства.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ИТ1 установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 14

Основные виды разрешенного использования

| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 15 | 50 | 100% | 0 | 1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Служебные гаражи | 4.9 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 2 |
| Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Обеспечение дорожного отдыха | 4.9.1.2 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Энергетика | 6.7 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Связь | 6.8 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Автомобильный транспорт | 7.2 | Не подлежат ограничению | | 60% | Не подлежат ограничению | 2 |
| Трубопроводный транспорт | 7.5 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежат установлению | | | | |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Благоустройство территории – 12.0.2

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Таблица 15

Условно разрешенные виды использования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| **минимальные** | **максимальные** |  |  |  |
| Здравоохранение | 3.4 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Деловое управление | 4.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Магазины | 4.4 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Общественное питание | 4.6 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Спорт | 5.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Склады | 6.9 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежат ограничению | | | | |

Иные показатели по параметрам застройки зоны ИТ1:

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- со стороны красной линии, проездов, улиц - 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.

- для размещения служебных гаражей - со стороны красной линии, проездов, улиц - 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.; от границы со смежным земельным участком - 1м, при условии соответствия расстояния от объекта капитального строительства до крайних строений на смежном земельном участке санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям;

- земельные участки для временной стоянки могут примыкать к границе земельного участка (проезжей части улиц).

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков - 14% территории земельного участка;

Минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей:

- для торговых центров, универмагов, магазинов с площадью торговых залов более 200 м2 – 13 на 100 м2 торговой площади;

- для магазинов с площадью торговых залов менее 200 м2 - по заданию на проектирование;

- для объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг – 18 на 30 м2 общей площади;

- для объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания - 27 на 100 мест;

- для гостиниц высшего разряда – 27 на 100 мест;

- для прочих гостиниц – 14 на 100 мест.

Площадь участка для временной стоянки одного автотранспортного средства (легкового автомобиля) следует принимать 25 м2 на одно машино-место.

**Статья 58.2. Градостроительные регламенты. Территориальная зона ИТ2**

1. Территориальная зона ИТ2 – зона железных дорог в границах полосы отвода.

Территориальная зона ИТ2 включает в себя территорию полосы отвода железных дорог и зданий, строений и сооружений, технологически связанных с эксплуатацией железных дорог и обеспечением движения железнодорожного транспорта.

Полоса отвода железной дороги – земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных путей, железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта. Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог.

В случае, если к земельному участку отсутствует доступ с территории общего пользования, запрещается использовать указанный участок в целях нового строительства.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ИТ2 установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 16

Основные виды разрешенного использования

| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры**  **земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |  |  |  |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 15 | 50 | 100% | 0 | 1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Служебные гаражи | 4.9 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Обеспечение дорожного отдыха | 4.9.1.2 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |
| Энергетика | 6.7 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Связь | 6.8 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Железнодорожный транспорт | 7.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Автомобильный транспорт | 7.2 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Трубопроводный транспорт | 7.5 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежат установлению | | | | |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Автомобильный транспорт – 7.2.

2. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Таблица 17

Условно разрешенные виды использования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Здравоохранение | 3.4 | Не подлежат ограничению | | 60% | 3 | 3 |
| Деловое управление | 4.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Магазины | 4.4 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Общественное питание | 4.6 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Спорт | 5.1 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Склады | 6.9 | 400 | 1 500 | 60% | 3 | 3 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежат ограничению | | | | |

Иные показатели по параметрам застройки зоны ИТ2:

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- со стороны красной линии, проездов, улиц - 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.

- для размещения служебных гаражей - со стороны красной линии, проездов, улиц - 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.; от границы со смежным земельным участком - 1м, при условии соответствия расстояния от объекта капитального строительства до крайних строений на смежном земельном участке санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям;

- земельные участки для временной стоянки могут примыкать к границе земельного участка (проезжей части улиц).

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков - 14% территории земельного участка;

Минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей:

- для торговых центров, универмагов, магазинов с площадью торговых залов более 200 м2 – 13 на 100 м2 торговой площади;

- для магазинов с площадью торговых залов менее 200 м2 - по заданию на проектирование;

- для объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг – 18 на 30 м2 общей площади;

- для объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания - 27 на 100 мест;

- для гостиниц высшего разряда – 27 на 100 мест;

- для прочих гостиниц – 14 на 100 мест.

Площадь участка для временной стоянки одного автотранспортного средства (легкового автомобиля) следует принимать 25 м2 на одно машино-место.

**Статья 66. Градостроительные регламенты. Зоны охраняемых территорий (ТП)**

Зоны охраняемых территорий предназначены для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта, зона охраны культурного слоя. Границы зон охраны, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах этих зон устанавливаются и утверждаются на основании проекта зон охраны объектов культурного наследия.

При разработке и принятии новых руководящих документов, определяющих режимные требования к охране объектов культурного наследия, Правила должны быть приведены в соответствие с такими нормативными документами.

**Статья 66.1. Градостроительные регламенты. Территориальная зона ТП**

Территориальная зона ТП – зона территории памятников архитектуры, культуры и истории.

Территориальная зона ТП установлена для сохранения отдельных естественных качеств окружающей природной среды, сохранения и изучения объектов культурного наследия народов Российской Федерации и включает в себя территории объектов культурного наследия (отдельного памятника, ансамбля, комплекса) в границах городского поселения, территорию распространения археологического культурного слоя поселения, ареалы вокруг отдельных памятников археологии.

В случае, если к земельному участку отсутствует доступ с территории общего пользования, запрещается использовать указанный участок в целях нового строительства.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ТП установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 18

Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Охрана природных территорий | 9.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Историко – культурная деятельность | 9.3 | Не подлежат установлению | | | | |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Культурное развитие – 3.6.

2. Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Таблица 19

Условно разрешенные виды использования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Общественное питание | 4.6 | 400 | 1500 | 60% | 3 | 3 |

Иные показатели по параметрам застройки зоны ТП:

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- со стороны красной линии, проездов, улиц - 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков - 14% территории земельного участка.

**Статья 67. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

Зоны сельскохозяйственного использования в границах поселения предназначены для выращивания сельхозпродукции открытым и закрытым способом, садоводства, огородничества, ведения личного подсобного хозяйства, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства.

**Статья 67.1. Градостроительные регламенты. Территориальная зона СХ**

1. Территориальная зона СХ – зона сельскохозяйственного использования.

Территориальная зона СХ включает в себя территории в границах населённого пункта и установлена для ведения сельскохозяйственного производства, выращивания сельскохозяйственной продукции, многолетних насаждений, выпаса скота, сенокошения, а также предназначенные для размещения сельскохозяйственных предприятий, личных подсобных хозяйств, тепличных и парниковых хозяйств, оранжерей, питомников плодово – ягодных и декоративных культур.

Предельные размеры земельных участков не распространяются на земельные участки, право на которые возникло до вступления в силу настоящей редакции правил.

В случае, если к земельному участку отсутствует доступ с территории общего пользования, запрещается использовать указанный участок в целях нового строительства.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 19

Основные виды разрешенного использования

| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Растениеводство | 1.1 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Овощеводство | 1.3 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | 1.4 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Садоводство | 1.5 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Выращивание льна и конопли | 1.6 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 0 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 | Не подлежат ограничению | | 30% | 3 | 3 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 | 400 | 3000 | Не подлежат ограничению | | |
| Питомники | 1.17 | Не подлежат ограничению | | 30% | 3 | 3 |
| Сенокошение | 1.19 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 | Не подлежат ограничению | | 30% | 3 | 3 |
| Трубопроводный транспорт | 7.5 | Не подлежат ограничению | | 30% | 3 | 3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежат установлению | | | | |
| Земельные участки общего назначения | 13.0 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 2 |
| Ведение огородничества | 13.1 | 100 | 1 500 | Не подлежат установлению | | |
| Ведение садоводства | 13.2 | 400 | 1 500 | 30% | 3 | 3 |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Служебные гаражи – 4.9.

2. Автомобильный транспорт – 7.2.

3. Склады – 6.9.

4. Складские площадки – 6.9.1.

5. Гидротехнические сооружения – 11.3.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Таблица 20

Условно разрешенные виды использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Животноводство | 1.7 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Скотоводство | 1.8 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Звероводство | 1.9 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Птицеводство | 1.10 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Свиноводство | 1.11 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Пчеловодство | 1.12 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Рыбоводство | 1.13 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |

Иные показатели по параметрам застройки зоны СХ:

Отступ линии застройки от красной линии, проезда, улицы при новом строительстве:

- не менее 5 м со стороны улиц;

- не менее 3 м со стороны проездов;

в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м

Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:

- садового, жилого дома – 3 м;

-открытой автостоянки –1 м;

-отдельно стоящего гаража – 3 м;

Минимальное расстояние от окон жилых помещений:

- до соседнего садового, жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6 м; по

противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15 м;

- до построек с содержанием скота и птицы – от 6 до 15 м жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6 м;

- до построек с содержанием скота и птицы, дворовых туалетов, помойных ям душа, бани и сауны - 12 м.

Минимальное расстояние от границ соседнего участка:

-до построек для содержания скота и птицы не менее - 4 м; до остальных хозпостроек – 3 м

- до стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- до стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- до кустарников – 1 м.

**Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С)**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов, очистных, водозаборных сооружений и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также зоны режимных и других объектов, в отношении которых устанавливается особый режим использования.

**Статья 68.1. Градостроительные регламенты территориальной зоны С1**

1. Территориальная зона С1 установлена для обеспечения условий использования участков, предназначенных для специализированного назначения – размещения и функционирования мест погребения (кладбищ и иных мест захоронения), размещения соответствующих культовых сооружений.

В случае, если к земельному участку отсутствует доступ с территории общего пользования, запрещается использовать указанный участок в целях нового строительства.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны С1 установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 21

Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Предельные размеры**  **земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки,**  **в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не подлежат установлению | | | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежат установлению | | | | |
| Ритуальная деятельность | 12.1 | 500 | 400 000 | Не подлежат ограничению | | |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

2. Благоустройство территории – 12.0.2

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Условно разрешенные виды разрешенного использования

| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные размеры земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Религиозное использование | 3.7 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |
| Религиозное управление и образование | 3.7.2 | Не подлежат ограничению | | 80% | 3 | 3 |

Выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли.

При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов.

Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75 % от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 25 %.

Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища.

Размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения.

Общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и уранового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га.

Расстояние от границ участков кладбищ традиционного захоронения:

до красной линии – 6 м,

до стен жилых домов – 300 м,

до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 300 м;

Расстояние от границ участков кладбищ для погребения после кремации:

до красной линии – 6 м,

до стен жилых домов – 100 м,

до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 100 м.

После закрытия кладбищ традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.

Иные показатели по параметрам застройки зоны С1 регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

**Статья 68.2. Градостроительные регламенты территориальной зоны С2**

1. Территориальная зона С2 – зона размещения режимных объектов.

Порядок использования территории режимных объектов устанавливается исключительно органами государственной власти.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны С2 установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 22

Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Предельные размеры**  **земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки,**  **в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Обеспечение обороны и безопасности | 8.0 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | 8.4 | Не подлежат ограничению | | | | |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1.

2. Обслуживание автотранспорта – 4.9.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Иные показатели по параметрам застройки зоны С2 регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

**Статья 69. Градостроительные регламенты. Зона размещения военных объектов (ВО)**

Зоны военных объектов предназначены для размещения военных объектов, полигонов, и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим использования.

**Статья 69.1. Градостроительные регламенты. Территориальная зона ВО**

1. Территориальная зона ВО – зона размещения военных объектов.

Порядок использования территории военных объектов устанавливается исключительно органами государственной власти.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ВО установлены в статьях 63, 64 – 64.16 Правил.

Таблица 23

Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Предельные размеры**  **земельных участков (м2)** | | **Максимальный процент застройки,**  **в том числе в зависимости от количества надземных этажей** | **Минимальные отступы от границ земельного участка (м)** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| Обеспечение обороны и безопасности | 8.0 | Не подлежат ограничению | | | | |
| Обеспечение вооруженных сил | 8.1 | Не подлежат ограничению | | | | |

**Статья 70. Ограничения использования земельных участков, связанные с расположенными на территории поселения объектами культурного наследия.**

В пределах Зоны, выделенной для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия устанавливается особый порядок использования: деятельность должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех ценных градоформирующих объектов, **в соответствии с проектом зон охраны**, разрабатываемом органом охраны объектов культурного наследия, а до разработки такого проекта – при условии получения согласия такого органа охраны.

До разработки и введение в действие проектов зон охраны объектов культурного наследия необходимо соблюдение требований Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на территории расположения объектов культурного наследия, в том числе:

1) проекты планировки, застройки и реконструкции населенных пунктов, имеющих объекты культурного наследия, согласовывать с органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области охраны объектов культурного наследия;

2) не выполнять проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника за исключением работ по сохранению данного памятника, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;

3) проектирование и проведение работ по сохранению памятника или ансамбля и (или) их территорий в отношении объектов культурного наследия осуществлять по согласованию с органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области охраны объектов культурного наследия.

4). В случае обнаружения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющих особое значение для истории и культуры муниципального образования, надлежит выполнять следующие мероприятия –

1) внесение разделов об обеспечении сохранности обнаруженных объектов в проект проведения работ;

2) проведение процедуры включения объектов в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия местного (муниципального) значения» в соответствии с положениями статьи 17 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации;

3) внесение изменений в Правила землепользования и застройки.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо при обеспечении заказчиком работ требований к сохранности расположенных на данной территории объектов культурного наследия, указанных в пункте 3 ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ.

В отношении участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке,   установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах территории достопримечательного места и включенных в реестр, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

Федеральным законом от 05.04.2016 № 95-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон Российской Федерации» и статью 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон от 05.04.2016 № 95-ФЗ) в Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» введена статья 341 «Защитные зоны объектов культурного наследия» (вступает в силу 3 октября 2016 года).

Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные [статьей 56.4](consultantplus://offline/ref=12248655C22D418B66C32235EA3AD3C557736E4399B24B6ED2FE0D5B0314FDF56A39AC2CEBp8E8M) Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования и ограничения.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном [статьей 34](consultantplus://offline/ref=12248655C22D418B66C32235EA3AD3C557736E4399B24B6ED2FE0D5B0314FDF56A39AC25EB8EA2F7p4EDM) Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

Требования к установлению границ защитных зон объектов культурного наследия, предусмотренные [пунктами 3](consultantplus://offline/ref=A4AC635F73BCAD20851B2956E58FEAAE666A1803100905A73E506B9463829BE37EDBCFE5E1bEFAM) и [4 статьи 34](consultantplus://offline/ref=A4AC635F73BCAD20851B2956E58FEAAE666A1803100905A73E506B9463829BE37EDBCFE5E1bEF7M)1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», применяются:

1) в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации до дня вступления в силу Федерального закона от 05.04.2016 № 95-ФЗ, ‒ со дня его вступления в силу, за исключением таких объектов культурного наследия, для которых определены в установленном порядке зоны охраны либо которые находятся в границах предусмотренных [пунктом 1 статьи 34](consultantplus://offline/ref=A4AC635F73BCAD20851B2956E58FEAAE666A1803100905A73E506B9463829BE37EDBCFECE4EFDE65b2F9M) Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» объединенных зон охраны объектов культурного наследия;

2) в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации после дня вступления в силу Федерального закона от 05.04.2016 № 95-ФЗ, ‒ со дня вступления в силу актов органов исполнительной власти о включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В отношении объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к установлению границ защитной зоны не применяются в случае расположения такого объекта в границах предусмотренных [пунктом 2 статьи 34](consultantplus://offline/ref=A4AC635F73BCAD20851B2956E58FEAAE666A1803100905A73E506B9463829BE37EDBCFECE4EFDE65b2FBM) Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» зон охраны другого объекта культурного наследия либо в границах предусмотренной [пунктом 1 статьи 34](consultantplus://offline/ref=A4AC635F73BCAD20851B2956E58FEAAE666A1803100905A73E506B9463829BE37EDBCFECE4EFDE65b2F9M) Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

**Статья 71. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, действующие в зонах с особыми условиями территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, по условиям предотвращения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и борьбы с их последствиями**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям использования территорий, определяется:

а) территориальными регламентами, определенными статьями 53 – 61.1 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте, указанной в подпункте «б» пункта 2 статьи 52 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее их использование определяется статьей 7 настоящих Правил.

3. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно – защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно – транспортной инфраструктуры, коммунально – складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

– виды запрещенного использования – в соответствии с действующими санитарными нормами;

– разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе действующих санитарных норм.

4. 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.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

– виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации;

– разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченными государственными органами на основании порядка, определенного соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

5. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населенных пунктов. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются:

виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченными государственными органами на основании порядка, определенного соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

6. Зоны, формируемые санитарно – гигиеническими и экологическими ограничениями:

– санитарно – защитные зоны производственных и коммунальных объектов;

– санитарно – защитные зоны кладбищ;

– санитарно – защитные зоны карьеров;

– санитарные разрывы воздушных линий электропередачи;

– санитарные разрывы железной дороги;

– 1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения;

– 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения;

– 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения;

– водоохранные зоны водотоков и водоемов;

– особо охраняемые природные территории.

7. Режим использования земельных участков и условия осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, определяются техническими регламентами, действующими нормативными правовыми актами.

8. Зоны влияния природно – техногенных факторов:

– зона затопления паводком 1%-й обеспеченности;

– зона подтопления грунтовыми водами;

– овражные и прибрежно – склоновые территории, в том числе оползневые и обвально – осыпные;

– зона отработанных карьеров строительных материалов.

9. Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности.

10. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 71.1 Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, действующие в** **санитарно – защитных зонах и санитарных разрывах**

1. В границах санитарно – защитной зоны допускается:

– размещение промышленного объекта или производственного здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно – оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, воздушные линии электропередачи, электроподстанции, нефте– и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно – защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за её пределами при суммарном учете.

При размещении предприятий IV, V классов санитарной вредности, не требующих железнодорожных подъездных путей и интенсивного движения грузового автотранспорта, преимущество должно быть отдано наиболее удаленным от жилой зоны территориям.

Допускается размещение наземных гаражей – стоянок, паркингов, автостоянок вместимостью свыше 300 машино – мест только на территории промышленных и коммунально – складских зон.

Для гаражей закрытого типа со сплошным стеновым ограждением I – II степеней огнестойкости СЗЗ допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.

Выезд из гаражей и автостоянок вместимостью свыше 50 машиномест должен быть организован на транспортную магистраль, минуя проезды внутреннего пользования и основные пути движения пешеходов.

Минимальное расстояние от въездов – выездов и от вентиляционных шахт подземных гаражей до территорий школ, детских дошкольных учреждений, лечебно – профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха должно составлять не менее 15 метров.

Допускается размещение научно – исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки.

Разрешена организация дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

Требуется последовательная проработка территориальной организации, озеленения и благоустройства СЗЗ на всех этапах разработки всех видов градостроительной, предпроектной и проектной документации, строительства и эксплуатации отдельного предприятия или промышленного комплекса.

Для предприятий I класса санитарной вредности площадь озеленения должна составлять не менее 40% площади СЗЗ.

Для предприятий II, III классов санитарной вредности площадь озеленения должна составлять не менее 50% площади СЗЗ.

Для предприятий IV, V классов санитарной вредности площадь озеленения должна составлять не менее 60% площади СЗЗ.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%). При наличии автомагистрали в СЗЗ её выбросы включаются в суммарный расчет с объектом.

Из озелененных территорий общего пользования на территории СЗЗ разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха, а также поселковые леса.

Разрешается использовать сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

Растениеводство и животноводство, выпас скота осуществляется по согласованию с органами Роспотребнадзора. Обязателен контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.

2. В санитарно – защитной зоне не допускается:

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

В санитарно – защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Автомагистраль, расположенная в санитарно – защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно – защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно – защитной зоны.

Санитарно – защитная зона или какая – либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно – защитной зоны.

Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машино – мест.

Запрещен пересмотр принятого для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности предприятия размера СЗЗ при временном сокращении объема производства, сокращение величины санитарно – защитной зоны на основании данных, полученных только расчетным путем.

Не допускаются на придомовой территории открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машино – мест.

В границах санитарно – защитной зоны и на территории промплощадок запрещается размещать предприятия пищевой промышленности, а также предприятия по производству посуды, тары, другого оборудования для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Не допускается размещение в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности зданий и сооружений, площадок для стоянки всех видов транспорта; предприятий по обслуживанию автомобилей, складов нефти и нефтепродуктов; свалок и полигонов ТБО и производственных отходов.

Временное сокращение объема производства не является основанием к пересмотру принятого размера санитарно – защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности.

**Статья 71.2 Ограничения использования территории в санитарных разрывах, санитарно – защитных зонах производственных, коммунальных и других объектов, устанавливаемых с учетом шумовых воздействий на население**

1. На территориях СР и СЗЗ объектов, установленным по факторам шумовых воздействий на население допускается:

использование существующей жилой застройки при условии применения планировочных методов защиты прилегающих жилых и рекреационных территорий от шума, технологических и инженерно – технических шумопонижающих решений в источниках, экранирования источников шума, шумозащитных древесно – кустарниковых посадок.

Допускается размещение научно – исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе источники шума. Размер СР и СЗЗ устанавливается при наличии санитарно – эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

В пределах санитарного разрыва вне полосы отвода железной дороги допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи.

Не менее 50% ширины санитарного разрыва должны занимать зеленые насаждения.

Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно – транспортной инфраструктуры, СР и СЗЗ которых не превышают размеров санитарных разрывов основного источника.

Размеры СР и СЗЗ автомобильного, железнодорожного, авиационного и водного транспорта, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, распространяющихся на большие расстояния (шум, инфразвук и др.), в каждом конкретном случае должны быть обоснованы расчетным путем с учетом характера создаваемого оборудованием шума, инфразвука и др., шумовой характеристики источников, места их расположения (внутри или вне здания, сооружения и т. д.), режима их эксплуатации и др.

Требуется применение планировочных методов защиты от шума при условии прилегания животноводческих, птицеводческих и звероводческих объектов, технологические и инженерно – технические шумопонижающие решения в источниках и на их территории, экранирование источников шума, шумозащитные древесно – кустарниковые посадки.

Допускается функционирование сельскохозяйственных объектов и угодий, кроме животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.

На территории СЗЗ допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса санитарной вредности, чем основной объект, с обязательным требованием не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ за их пределами при суммарном учете.

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

2. На территориях СР и СЗЗ объектов, установленным по факторам шумовых воздействий на население не допускается:

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

СР, СЗЗ или какая – либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СР и СЗЗ.

Запрещено размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещены животноводческие, птицеводческие и звероводческие фермы, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья (если организация их акустической защиты невозможна).

**Статья 71.3 Ограничения на использование территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей**

1. В СЗЗ и ЗОЗ (зонах ограничения застройки) негативных воздействий электромагнитных полей допускается:

сохранение существующей жилой застройки при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

– выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;

– применение специальных экранов из радиозащитных материалов;

– использование защитных лесопосадок;

– систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями нормативных документов и другие мероприятия.

Допускается размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно – исследовательских учреждений – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Допускается размещение центров деловой, финансовой, общественной активности.

Размер СЗЗ и ЗОЗ для научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе источники ЭМП, устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Размеры зон негативных воздействий ЭМП объектов инженерной инфраструктуры, автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, являющихся источниками ЭМП, распространяющихся на большие расстояния, в каждом конкретном случае должны быть обоснованы расчетным путем с учетом характера создаваемых оборудованием ЭМП, характеристики источников, места их расположения), режима их эксплуатации и др.

СЗЗ и ЗОЗ, или какая – либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗОЗ.

Для защиты от негативных воздействий от ЭМП прилегающих кварталов жилой застройки, объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно – исследовательских учреждений, звероводческих, животноводческих и птицеводческих ферм и других объектов требуется применение технологических и инженерно – технических решений в источниках, экранирование источников ЭМП защитными экранами и древесно – кустарниковыми посадками.

2. В СЗЗ и ЗОЗ (зонах ограничения застройки) негативных воздействий электромагнитных полей не допускается:

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

Запрещается размещение больниц, лечебно – профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, спортивных сооружений. Границы ЗОЗ определяются специальными расчетами, и устанавливаются при наличии санитарно – эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Не допускается размещение источников ЭМП на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

В пределах СЗЗ не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы ЗОЗ рекреационных объектов определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно – эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Запрещено размещение источников ЭМП со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов инженерно – транспортной инфраструктуры, либо усиливающих суммарный уровень негативных воздействий на прилегающие территории.

Запрещено размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, воздействия ЭМП на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.

Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

**Статья 71.4 Ограничения на использование территории в санитарно – защитных зонах понижающих подстанций**

Для понижающих электроподстанций размер санитарно – защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия (шума и электромагнитных полей) на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

При отсутствии у границы понижающих подстанции экранирующих зданий и сооружений, а также специальных экранов и защитных насаждений применяются регламенты статьи 64.3.

Наличие экранирующих зданий и специальных сооружений позволяет сократить размеры санитарно – защитной зоны либо полностью ее ликвидировать по заключению органов Роспотребнадзора при наличии расчетов и натурных замеров уровней шума и напряженности электромагнитных полей.

**Статья 71.5 Ограничения на использование территории в санитарно – защитных зонах кладбищ**

Размер санитарно – защитной зоны кладбища площадью участка до 10 га составляет 100 м (IV класс санитарной опасности), от 10 до 20 га – 300 м (III класс санитарной опасности), от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной опасности), закрытых кладбищ и мемориальных захоронений – 50 м (V класс санитарной опасности).

Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается.

В санитарно – защитных зонах кладбищ не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно – рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово – огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно – профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Внутренняя часть площади санитарно – защитной зоны озеленяется древесно – кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

СЗЗ или какая – либо её часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

**Статья 71.6 Ограничения на использование территории в санитарно-защитных зонах карьеров**

Использование территорий в санитарно – защитных зонах карьеров осуществляется с ограничениями, установленными статьей 64.1. пункты 1 и 2.

По окончании эксплуатации карьера и реализации мероприятий по рекультивации и экологической реабилитации нарушенных территорий санитарно-защитная зона карьера подлежит ликвидации по согласованию с органами Роспотребнадзора.

В санитарно – защитных зонах карьеров не допускается:

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

СЗЗ или какая – либо её часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

**Статья 71.7 Ограничения на использование территории в санитарных разрывах магистральных газопроводов, нефтепроводов**

1. В зонах санитарных разрывов магистральных газопроводов, нефтепроводов при условии письменного разрешения организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта допускается:

– возводить постройки и сооружения;

– сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов;

– высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

– производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

– производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные (ближе 15 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

– производить геолого – съемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

2. В зонах санитарных разрывов магистральных газопроводов, нефтепроводов не допускается: постоянное проживание людей, размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово – огородных участков, детских дошкольных учреждений, школ, парков, поселковых садов, больниц, лечебно – профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, спортивных сооружений, выращивание продуктов питания.

Запрещается перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно – измерительные пункты.

Устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей.

Разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность – от аварийного разлива транспортируемой продукции.

Санитарный разрыв или какая – либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

**Статья 71.8 Ограничения на использование территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи и охранных зонах объектов электросетевого хозяйства**

1. На территориях санитарных разрывов воздушных линий электропередачи не допускается размещение каких – либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон.

Санитарный разрыв или какая – либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно – деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

2. В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства:

1) запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

б) размещать свалки;

в) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

2) в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 1 пункта 2 настоящей статьи, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей – стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

3) в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно – разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);

4) в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных под[пунктом 3](file:///D:\IGL\С%20Р%20О\DOCUME~1\Admin\LOCALS~1\Temp\Rar$DI05.563\ПЗЗ%20Рославль.doc#sub_1010#sub_1010) пункта 2 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

**Статья 71.9 Ограничения на использование территории в санитарно-защитных полосах водоводов**

1. В санитарно – защитных полосах водоводов допускается:

использование существующих объектов при условии отсутствия у них источников загрязнения почвы и грунтовых вод. На земельных участках под размещение водоводов в пределах санитарно – защитных полос оформляется сервитут.

Ширина санитарно – защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водовода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м при диаметре водовода до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водовода более 1000 мм; при наличии грунтовых вод – не менее 50 м не зависимо от величины диаметра.

Допускается сокращение ширины санитарно – защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

2. В санитарно – защитных полосах водоводов запрещается любая застройка в пределах санитарно – защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещается прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

**71.10 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны артезианских скважин**

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки Кирилловского сельского поселения.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте границ зон с особыми условиями использования территории Кирилловского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, сельских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1) В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

2) Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

**Статья** **71.11 Ограничения на использование территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов**

1. На территориях прибрежных защитных полос водотоков и водоемов допускается:

– выморачивание, вынос, ликвидация капитальных объектов;

– озеленение древесно – кустарниковой растительностью, залужение;

– берегоукрепление, благоустройство и санитарная очистка пляжей.

– выморачивание, вынос, ликвидация животноводческих, птицеводческих и других загрязняющих сток объектов.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.

Движение транспортных средств должно осуществляться только по мостам и транспортным магистралям, согласованным органами охраны природы и Роспотребнадзором.

2. На территориях прибрежных защитных полос водотоков и водоемов запрещается:

– новое строительство жилых и общественных зданий;

– размещение отвалов размываемых грунтов;

– движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения;

– рубки главного пользования в категориях защитных лесов первой группы (особо защитные (берегозащитные) участки леса);

– рубки главного пользования в лесах второй и третьей групп (особо защитные (берегозащитные) участки леса);

– строительство капитальных и временных зданий для размещения рекреантов, установка сезонных стационарных палаточных городков;

– размещение производственных и коммунальных объектов;

– размещение вдоль береговой линии объектов инженерно – транспортной инфраструктуры;

– движение и стоянка транспортных средств, кроме специальных транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

– осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

– распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, использование сточных вод для удобрения почв;

– выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, купочных ванн;

– размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

**Статья 71.12 Ограничения на использование территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов**

1. В водоохранной зоне водотоков и водоемов допускается:

– озеленение территории древесно – кустарниковой растительностью, залужение;

– сбор и отвод ливневых вод;

– благоустройство территории, организация канализованных объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов;

– выморачивание, вынос, ликвидация объектов.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

2. В водоохранной зоне водотоков и водоемов запрещается:

– проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ;

– заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов, движение и стоянка транспортных средств, кроме специальных транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

– размещение дачных и садово – огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

– размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово – огородных участков;

– проведение рубок главного пользования;

– размещение производственных и коммунальных объектов;

– осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

– складирование навоза и мусора, использование навозных стоков и сточных вод для удобрения почв.

**Статья 71.13 Ограничения на использования особо охраняемых природных территорий**

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков особо охраняемых природных территорий определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**Статья 71.14. Ограничения на использование территорий в зонах влияния природно – техногенных факторов**

1. На территории, попадающей в зону затопления паводком 1% обеспеченности:

1) допускается: использование существующей застройки в территориальных зонах при условии проведения в соответствии с технико-экономическим обоснованием мероприятий по защите территории путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования, берегоукрепления, организации и очистке поверхностного стока, дренирования территории.

В случае невозможности защиты территории от затопления паводками 1% обеспеченности необходимо предусматривать вынос строений;

2) на территории существующей поселковой застройки в пределах зоны затопления паводком 1% обеспеченности запрещаются все виды нового строительства без инженерной защиты территории от затопления.

2. На территории, попадающей в зону подтопления грунтовыми водами:

1) допускается использование существующей застройки:

в территориальных при условии строительства дренажных систем и организация поверхностного стока;

2) запрещаются все виды нового строительства без инженерной защиты территории от подтопления.

3. В зонах овражных и прибрежно – склоновых территорий:

1) допускается в соответствии с технико – экономическим обоснованием полное благоустройство овражных и прибрежно – склоновых территорий, в том числе: частичная или полная засыпка оврагов, срезка, планировка и закрепление склонов, организация поверхностного стока, дренирование территории, противооползневые мероприятия, берегоукрепительные сооружения, агролесомелиорация.

2) запрещается новое размещение зданий, сооружений, коммуникаций в зонах развития оползневых территорий без предварительно выполненных противооползневых мероприятий.

**Статья 72. Состав земель по целевому назначению**

Земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

**Статья 72.1 Земли сельскохозяйственного назначения**

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд городского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

3. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно – исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

– крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

– хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

– некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

– казачьими обществами;

– опытно – производственными, учебными, учебно – опытными и учебно – производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области городского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

4. Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно – кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд городского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

5. Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

6. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением городского хозяйства.

7. Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

**Статья 72.2 Земли населенных пунктов**

1. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

2. Границы сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

3. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым;

2) общественно – деловым;

3) производственным;

4) инженерных и транспортных инфраструктур;

5) рекреационным;

6) сельскохозяйственного использования;

7) специального назначения;

8) военных объектов;

9) иным территориальным зонам.

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

**Статья 72.3 Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**

1. Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее – земли промышленности и иного специального назначения).

Земли промышленности и иного специального назначения составляют самостоятельную категорию земель.

2. Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

1) земли промышленности;

2) земли энергетики;

3) земли транспорта;

4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;

5) земли для обеспечения космической деятельности;

6) земли обороны и безопасности;

7) земли иного специального назначения.

3. В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут включаться зоны с особыми условиями использования земель.

**Статья 72.4 Земли особо охраняемых территорий и объектов**

1. К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко – культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

2. К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

1) особо охраняемых природных территорий;

2) природоохранного назначения;

3) рекреационного назначения;

4) историко – культурного назначения;

5) особо ценные земли.

3. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения устанавливаются Правительством Российской Федерации на основании федеральных законов.

4. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального и местного значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий регионального и местного значения устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных федеральными законами.

**Статья 72.5 Земли лесного фонда**

1. К землям лесного фонда относятся лесные земли и нелесные земли, состав которых устанавливается лесным законодательством.

2. Порядок использования и охраны земель лесного фонда устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации и лесным законодательством.

**Статья 72.6 Земли водного фонда**

1. К землям водного фонда относятся земли:

1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;

2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

2. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

3. В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель.

4. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом Российской Федерации и водным законодательством.

**Статья 72.7 Земли запаса**

1. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии с Земельным Кодексом.

2. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

3. Земли, которые подверглись радиоактивному и химическому загрязнению и на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей установленным законодательством требованиям, подлежат ограничению в использовании, исключению их из категории земель сельскохозяйственного назначения и могут переводиться в земли запаса для их консервации. На таких землях запрещаются производство и реализация сельскохозяйственной продукции.

**Приложение**

Список законов, нормативных правовых актов,

нормативов и правил, использованных при подготовке Правил

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ.
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
6. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
7. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
9. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
10. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
11. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
12. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
13. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
14. Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».
15. Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».
16. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
17. Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»
18. Постановление Администрации Смоленской области от 19.02.2019 № 45 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области».
19. Закон Смоленской области от 25.12.2006 № 155-з «О градостроительной деятельности на территории Смоленской области».
20. Устав муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области.
21. СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
22. СП 54.13330.2016. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003.
23. СП 55.13330.2016. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001.
24. СП 118.13330.2012. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009.
25. СП 18.13330.2019. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий). СНиП II-89-80\*.
26. СП 62.13330.2011\*. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002.
27. СП 36.13330.2012. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*.
28. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.
29. СанПиН 2.1.2882-11. Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения.
30. СанПиН 2.1.5.980-00. Гигиенические требования к охране поверхностных вод.
31. СанПиН 2.1.4.1110-02. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.