

УТВЕРЖДЕНЫ

решением Совета депутатов Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области от 28.06.2013г. №16 (в редакции решения Совета депутатов муниципального образования «Починковский район» Смоленской области от 26.09.2017г. №126, от 27.06.2018г. №221, от 28.08.2019г. №323)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЛЕНИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПОЧИНКОВСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области (далее также – сельского поселения), принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Смоленской области, Уставом Ленинского сельского поселения, Генеральным планом Ленинского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально – экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

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

3. Правила разработаны в целях:

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

2) обеспечения правовых гарантий реализации положений, принятых Генеральным планом сельского поселения;

3) обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории сельского поселения и предотвращения нецелевого использования земель;

4) создания условий для планировки территории сельского поселения;

5) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории сельского поселения;

6) обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав при осуществлении градостроительной деятельности;

7) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории сельского поселения;

8) упрощения процедуры формирования земельных участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства на территории сельского поселения.

5. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки территории сельского поселения.

6. 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 2. Открытость и доступность Правил

Правила являются открытыми и общедоступными.

Администрация Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области обеспечивает возможность ознакомления с Правилами для всех физических, юридических и должностных лиц, оказывает услуги по оформлению выписок из Правил и изготовлению необходимых копий.

Жители поселения имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Смоленской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 3. Действие Правил по отношению к Генеральному плану сельского поселения и документации по планировке территории

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

В случае внесения изменений в Генеральный план сельского поселения, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

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

Статья 4. Сфера действия Правил

1. Настоящие Правила применяются в качестве правового обоснования при:

– принятии в установленном порядке решений о предоставлении земельных участков для строительства и для целей, не связанных со строительством на территории сельского поселения;

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

– подготовке на основании Генерального плана сельского поселения, проектов планировки и проектов межевания элементов планировочной структуры территории сельского 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 5. Общие положения, относящиеся к правам, возникшим до вступления в силу Правил

1. Нормативные и правовые акты органов местного самоуправления сельского поселения 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 6. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, не соответствующие 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 соответствии 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.

Статья 7. 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 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 8. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения

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

Совет депутатов Ленинского сельского поселения – представительный орган местного самоуправления, осуществляющий от имени населения поселения права собственника в отношении муниципальных земель и муниципального имущества.

Администрация Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области – исполнительно – распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения (в рамках участия в работе Комиссии по землепользованию и застройки и настоящих Правил).

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

Статья 9. Полномочия Совета депутатов Ленинского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

К полномочиям Совета депутатов Ленинского сельского поселения (далее также – Совет депутатов) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) разработка проектов внесения в Правила землепользования и застройки;
- 2) разработка нормативов градостроительного проектирования сельского поселения;
- 3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 10. Полномочия Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

К полномочиям Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области (далее также – Администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке проекта Правил и обеспечение опубликования такого решения в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет»;

2) утверждение состава и порядка деятельности Комиссии по землепользованию и застройке;

3) утверждение Правил землепользования и застройки;

4) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила;

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 сельского поселения;

14) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Совета депутатов Ленинского сельского поселения.

Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области. Комиссия формируется на основании правового акта Главы муниципального образования «Починковский район» Смоленской области, 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 землепользования и застройки (далее – Правила), подготовка проектов нормативных правовых актов о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

2) рассмотрение заявлений на предоставление земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории поселения;

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

4) рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов недвижимости, в части не противоречащей требованиям Федерального законодательства;

5) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами Ленинского сельского поселения, настоящими Правилами;

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

7) рассмотрение вопросов, связанных с резервированием земельных участков для муниципальных нужд;

8) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами.

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

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области, в области архитектуры и градостроительства, управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами, экономики, промышленности и правовой работы.

В состав Комиссии включаются:

1) представитель Совета депутатов Ленинского сельского поселения;

2) Глава муниципального образования Ленинского сельского поселения;

3) лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

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

Секретарем Комиссии является работник структурного подразделения Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства.

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

5. В случае если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявления, по поводу которого 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.

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

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

Статья 12. Внесение изменений в Правила

1. Основаниями для внесения изменений в настоящие Правила являются:

– несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения, Схеме территориального планирования Починковского района Смоленской области, возникшее в результате внесения в эти документы изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Смоленской области, органами местного самоуправления, физическими или юридическими лицами в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, Главе муниципального образования «Починковский район» Смоленской области и (или) Главе муниципального образования Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

2) органами исполнительной власти Смоленской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения уровня муниципального района;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов

капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложения о внесении изменений в Правила рассматриваются Комиссией по землепользованию и застройки. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений осуществляет подготовку заключения Главе муниципального образования «Починковский 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. Глава муниципального образования «Починковский район» Смоленской области с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

6. Глава муниципального образования «Починковский район» Смоленской области, в случае принятия решения о внесении изменений в Правила, принимает решение о проведении публичных слушаний по этому вопросу в срок не позднее, чем десять дней со дня принятия решения о внесении изменений в Правила.

7. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в Правила проводятся комиссией в соответствии с порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, установленным главой 4 настоящих Правил.

8. После завершения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила, Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения и представляет проект Правил с внесенными изменениями Главе муниципального образования «Починковский район» Смоленской области. Обязательными приложениями к проекту Правил с внесенными изменениями являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава муниципального образования «Починковский район» Смоленской области в течение десяти дней после представления ему проекта Правил с внесенными в него изменениями и указанных в пункте 7 настоящих Правил обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов или об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

10. Совет депутатов муниципального образования «Починковский район» Смоленской области по результатам рассмотрения проекта Правил с внесенными в них изменениями, принимает решение о внесении изменений в Правила, утверждает проект Правил с внесенными в него изменениями либо направляет указанный проект Главе муниципального образования «Починковский район» Смоленской области на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

11. Решение Совета депутатов муниципального образования «Починковский район» Смоленской области о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования

муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальных сайтах муниципального образования «Починковский район» Смоленской области и Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области в сети «Интернет».

12. Внесение изменений в Правила осуществляется без проведения публичных слушаний в том случае, если эти изменения вносятся на основании внесенных изменений в Генеральный план поселения, проекты планировки территории, проекты межевания, утвержденные в установленном порядке с учетом результатов публичных слушаний.

Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждой из установленных настоящими Правилами территориальных зон сельского 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 выбираются правообладателями указанных земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при одновременном выполнении следующих условий:

1) выбираемый правообладателем вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства обозначен как основной или вспомогательный в регламенте соответствующей территориальной зоны;

2) планируемые правообладателем изменения объекта капитального строительства не связаны с изменением его объемно – планировочных параметров, снижением надежности и безопасности несущих конструкций и внешнего архитектурного облика, не приведут к нарушениям противопожарных и санитарных норм и правил.

4. В случае не соблюдения подпункта 2 пункта 3 настоящих Правил, изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта

капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется на основании заявления правообладателя земельного участка решением Главы муниципального образования «Починковский район» Смоленской области после утверждения градостроительного плана земельного участка и получения в установленном порядке разрешения на строительство.

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 6 настоящих Правил.

6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на территории 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 14. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства

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

2. В том случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент территориальной зоны в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется без проведения публичных слушаний после получения специальных согласований.

3. Специальные согласования могут проводиться:

1) на стадии формирования земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам для строительства;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

4. Заявление на получение разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется заинтересованным лицом Главе муниципального образования «Починковский район» Смоленской области и (или) Главе муниципального образования Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области для рассмотрения Комиссией по землепользованию и застройке.

Заявление должно 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 (подлинники и копии);

5) кадастровый паспорт (выписки из государственного кадастра недвижимости) земельного участка (подлинники и копии);

6) запрос о предоставлении специального согласования (При необходимости);

7) 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.);

8) 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.

При получении заявления Комиссия:

1) в течение трех дней после регистрации заявления запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно – эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно – эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Уполномоченные органы в течение 14 дней со дня поступления запроса представляют в Комиссию письменные заключения.

Основаниями для составления письменных заключений являются:

– соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
– соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно – исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

– соблюдение прав владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

2) в срок не более 7 дней после получения заключений уполномоченных органов подготавливает и направляет Главе муниципального образования «Починковский район» Смоленской области рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с учетом специального согласования либо в его отказе с указанием причин.

5. Решение о предоставлении разрешения принимается Главой муниципального образования «Починковский район» Смоленской области не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройки.

6. При необходимости проведения публичных слушаний Комиссия обеспечивает информирование граждан, проживающих в территориальной зоне, в которой располагается объект недвижимости, в отношении которого запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, а также персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков, и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках о проведении публичных слушаний.

Указанные сообщения направляются не позднее 10 дней с момента поступления заявки заинтересованного лица.

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

8. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения о его результатах.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе муниципального образования «Починковский район» Смоленской области о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

10. На основании указанных в пункте 9 рекомендаций Глава муниципального образования «Починковский район» Смоленской области в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальных сайтах муниципального образования

«Починковский район» Смоленской области и Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области в сети «Интернет».

11. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения должно быть принято в срок, не превышающий 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

12. Решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может быть обжаловано в суде.

Статья 15. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше минимальных размеров, установленных настоящими Правилами, имеющих неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно – геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных настоящими Правилами.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при условии соблюдения требований технических регламентов и обсуждении этого вопроса на публичных слушаниях.

3. Заявка на получение разрешения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства направляется Главе муниципального образования Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области и рассматривается Комиссией по землепользованию и застройке.

Заявка должна содержать обоснование того, что запрашиваемые отклонения:

- 1) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости и не противоречат интересам муниципального образования;
- 3) допустимы архитектурными требованиями, требованиями безопасности: экологическими, санитарно – гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, определяемыми техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно – техническими документами).

4. После получения заявки Комиссия:

- 1) в течение трех дней запрашивает письменные заключения по предмету запроса от контрольных и надзорных органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, других заинтересованных лиц;

2) в течение 10 дней со дня получения заявки обеспечивает информирование граждан, проживающих в территориальной зоне, в которой располагается объект недвижимости в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков, и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках о проведении публичных слушаний.

5. В случае если запрашиваемое отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков, подверженных риску негативного воздействия.

6. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения о его результатах.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе муниципального образования «Починковский район» Смоленской области о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании указанных в пункте 7 рекомендаций Глава муниципального образования «Починковский район» Смоленской области в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальных сайтах муниципального образования «Починковский район» Смоленской области и Ленинского сельского поселения в сети «Интернет».

9. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства должно быть принято в срок, не превышающий 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

10. Решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может быть обжаловано в суде.

Глава 3. Положение о предоставлении земельных участков, об изъятии и резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 16. Общие положения о предоставлении земельных участков на территории поселения

Предоставление земельных участков на территории поселения осуществляется в соответствии с земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации и Смоленской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, на основании документов территориального планирования, генерального плана поселения, 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 и другими правообладателями.

В соответствии с земельным законодательством предоставление земельных участков осуществляется Администрацией муниципального образования «Починковский район» Смоленской области.

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

Предоставление земельных участков для иных целей осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений устанавливается органами местного самоуправления.

Статья 17. 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 сформированы 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 подпунктах 2, 3 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:

– кадастровый паспорт земельного участка, подготовленный 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 статьей 24 – 26 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 муниципального образования Ленинского сельского поселения Починковского района 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 аренды земельного участка.

Формы договоров купли – продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, могут быть установлены нормативным правовым актом Главы муниципального образования «Починковский район» Смоленской области.

Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный 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 18. 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 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 использованием 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 19. 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 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 официальных сайтах муниципального образования «Починковский район» Смоленской области и Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области в сети «Интернет».

Статья 20. 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 Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области обеспечиваются структурным подразделением Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области, 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 от 29 июля 1998 г. № 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 государственных и муниципальных нужд, другой земельный участок с зачётом его стоимости в размер возмещения.

Статья 21. Условия установления публичных сервитутов

1. 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.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 22. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории сельского поселения

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

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта объектов и сетей коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопооя;
- 6) прогона скота через земельный участок;

7) сенокоса или выпаса скота на земельном участке в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям, за исключением такого земельного участка в пределах земель лесного фонда;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

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 муниципального образования «Починковский район» Смоленской области и (или) в Администрацию Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области 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 настоящей статьи заявление и прилагаемые к нему документы рассматриваются Комиссией в течение 5-ти дней. По истечении 5 дней Комиссия принимает решение о необходимости либо отказе в проведении общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация муниципального образования «Починковский район» Смоленской области 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 порядке, установленном Советом депутатов поселения.

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 «Починковский район» Смоленской области.

8. Глава муниципального образования «Починковский район» Смоленской области в течение 3-х дней со дня поступления указанных в пункте 7 настоящей статьи рекомендаций поручает Комитету имущественных и земельных отношений подготовку соответствующего решения 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 бессрочность;
- 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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости. 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 решением Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области согласно пункту 9 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

решения Администрацией муниципального образования «Починковский 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. Постоянный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом пунктами 4 – 9 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящим пунктом.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в Администрацию муниципального образования «Починковский район» Смоленской области 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 муниципального образования «Починковский район» Смоленской области 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.

Решение Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области о прекращении публичного сервитута должно содержать:

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

- кадастровый план земельного участка (или схему размещения земельного участка);

- реквизиты решения Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области 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;

- сфера действия публичного сервитута;

- указание на постоянство публичного сервитута;

- решение о прекращении действия 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 муниципального образования «Починковский район» Смоленской области соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением Администрацией муниципального образования «Починковский район» Смоленской области 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.

Статья 23. Самовольная постройка

1. Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё 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 пунктом 3 настоящей статьи.

3. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему её лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 24. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий 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 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 муниципального образования «Починковский район» Смоленской области обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана.

6. На основании Генерального плана производится деление территории сельского поселения на территориальные зоны. Для каждой из территориальной зоны подготавливаются проекты планировки.

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

8. 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.

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

10. 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.

11. Пояснительная записка, указанная в пункте 9 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 определенные законодательством Российской Федерации и Смоленской области для включения в состав проектов планировки.

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

13. 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 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 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 деление 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 и т.д.

14. 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;

– 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, повлекших за собой соответствующие изменения в проекте планировки;

– при внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения, повлекших за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

15. 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.

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

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

Статья 25. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана сельского поселения, 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 сельского поселения принимается по инициативе Главы муниципального образования «Починковский район» Смоленской области во исполнение полномочий Администрации муниципального образования «Починковский 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 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 Починковского района.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории 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 официальных сайтах муниципального образования «Починковский район» Смоленской области и Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области в сети «Интернет».

5. Финансирование подготовки документации по планировке территории осуществляется за счет средств бюджета сельского поселения.

6. Комитет по строительству и архитектуре Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области подготавливает техническое задание на разработку документации по планировке территории и обеспечивает размещение муниципального заказа на её подготовку в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд.

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

8. По окончании выполнения работ по подготовке документации по планировке территории Комитет по строительству и архитектуре Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области в течение 30 дней осуществляет её проверку на соответствие Генеральному плану, настоящим Правилам, техническим регламентам.

9. По результатам проверки Глава муниципального образования «Починковский район» Смоленской области принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования Ленинского сельского поселения или об отклонении такой документации и о направлении её на доработку.

10. Глава муниципального образования Ленинского сельского поселения обеспечивает рассмотрение полученной документации по планировке территории на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в поселке.

11. Глава муниципального образования Ленинского сельского поселения в течение 15 дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе муниципального образования «Починковский район» Смоленской области документацию по планировке территории, заключение о результатах публичных слушаний и протокол публичных слушаний.

12. Глава муниципального образования «Починковский район» Смоленской области с учетом результатов публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории, либо об её отклонении и направлении Главе муниципального образования Ленинского сельского поселения на доработку с учетом протокола и заключения.

13. Утвержденная документация по планировке территории поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Ленинского сельского поселения в компьютерной сети «Интернет».

14. На основании утвержденной документации по планировке территории поселения Совет депутатов муниципального образования «Починковский район» Смоленской области вправе вносить изменения в настоящие Правила без

проведения публичных слушаний в части изменения установленных градостроительным регламентом и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

15. Положения настоящей статьи не применяются при подготовке документации по планировке территории, выполняемой на основании решений, принятых уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Смоленской области, органом местного самоуправления муниципального района, при размещении объектов капитального строительства федерального и регионального значения, объектов капитального строительства местного значения уровня муниципального района.

Подготовка документации по планировке территории для размещения указанных объектов осуществляется в порядке, установленном статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

Статья 26. Подготовка градостроительных планов земельных участков

1. Содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке Главой муниципального образования «Починковский район» Смоленской области:

1) в составе проектов межевания в случаях:

– формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

– приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти земельные участки;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

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

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

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

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

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков является обязательной в случаях:

1) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

3) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

4) выдачи разрешений на строительство;

5) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 27. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний

1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки поселения осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Смоленской области о градостроительной деятельности, Уставом поселения, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами.

2. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей сельского поселения на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

3. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения нанесения ущерба правообладателям объектов недвижимости, планируемым строительством, реконструкцией объектов капитального строительства, расположенных в непосредственной близости от их объектов недвижимости, а также тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается соответствующее разрешение;

2) обеспечения прав граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения.

4. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

5. Жители сельского поселения и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно.

6. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

1) проект Правил землепользования и застройки, внесение изменений в Правила;

2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

3) проект Генерального плана и внесение в него изменений;

4) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее также – специальное согласование);

5) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

7. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой муниципального образования «Починковский район» Смоленской области.

8. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройки.

9. Информация о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования официальной информации, размещается на официальных сайтах муниципального образования

«Починковский район» Смоленской области и Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области в сети «Интернет».

10. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся Комиссией, а также по запросу Комиссии органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, иными структурными подразделениями Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний должна составлять:

1) по проекту Правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения информации о проведении публичных слушаний и опубликования такого проекта;

2) при внесении изменений в Правила землепользования и застройки – не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения информации о проведении публичных слушаний и опубликования проекта внесения изменений в Правила;

3) по проекту Генерального плана и внесению изменений в Генеральный план не менее одного и не более трёх месяцев со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения;

4) по проектам планировки территории не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения;

5) по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – не менее двух недель и не более одного месяца со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний.

12. Информация о проведении публичных слушаний должна содержать следующие сведения:

1) наименование и состав обсуждаемых материалов;

2) информацию о месте, периоде, времени и условиях ознакомления с обсуждаемыми материалами;

3) порядок и срок подачи замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;

4) фамилию, имя, отчество, должность, рабочий телефон и номер служебного кабинета представителя Комиссии, на которого возложена ответственность за сбор замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;

5) дату, время и место проведения публичных слушаний с участием Комиссии, представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов, специалистов, заинтересованных лиц и граждан.

13. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний заинтересованным лицам и гражданам в период рабочего времени Комиссией должна быть предоставлена возможность ознакомления с обсуждаемыми материалами.

14. В целях доведения до населения информации о содержании обсуждаемых материалов Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного

самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов на собраниях жителей, в печатных и электронных средствах массовой информации, по радио.

15. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний, заинтересованные лица и граждане вправе в письменной форме направлять в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых материалов. Данные предложения и замечания подлежат обязательной регистрации в Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области, рассмотрению Комиссией и включению в протокол публичных слушаний.

16. Публичные слушания с участием Комиссии, представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов, специалистов, заинтересованных лиц и граждан проводятся, как правило, в здании администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области и могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. В будние дни публичные слушания проводятся во время, позволяющее обеспечить максимальную явку заинтересованных лиц, в выходные дни с 10 до 17 часов.

17. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам и гражданам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения. Мнения заинтересованных лиц и граждан учитываются только в случае представления их в Комиссию в письменном виде.

18. Комиссия по результатам публичных слушаний оформляет протокол результатов публичных слушаний (далее – Протокол).

19. К Протоколу прилагаются:

- копия решения о назначении публичных слушаний;
- копии предложений и замечаний заинтересованных лиц и граждан, поступивших в письменном виде в Комиссию в период проведения публичных слушаний;
- копии публикаций в средствах массовой информации по обсуждаемым материалам.

20. Протокол подписывается членами Комиссии и утверждается её руководителем.

Член Комиссии, не согласный с заключением Комиссии, вправе высказать свое особое мнение. Особое мнение члена Комиссии в письменном виде прилагается к Протоколу.

21. Срок подготовки Протокола не должен превышать 20 дней.

22. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов не позднее, чем по истечении 10 дней со дня утверждения Протокола, и может размещаться на официальном сайте Ленинского сельского поселения в сети «Интернет».

23. После завершения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки поселения, внесение изменений осуществляется в порядке, установленном статьей 6 настоящих Правил.

24. После завершения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и

объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства принятие решения по указанным вопросам осуществляется Главой муниципального образования «Починковский район» Смоленской области в соответствии с главой 2 настоящих Правил.

25. Хранение Протоколов о результатах публичных слушаний осуществляется в Администрации Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области. Протоколы предоставляются по письменному запросу для ознакомления любому гражданину, общественной организации, органу государственной власти в течение 10 дней с момента поступления запроса.

26. Мнение жителей сельского поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

Статья 28. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих на территории той территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого запрашивается разрешение.

2. В срок не позднее десяти дней после получения заявки заинтересованного лица о предоставлении указанных в пункте 1 разрешений, Комиссия:

- обеспечивает информирование граждан о проведении публичных слушаний;
- персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков, и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках о проведении публичных слушаний;
- в случае, если запрашиваемое отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду информирует о проведении публичных слушаний правообладателей земельных участков, подверженных риску негативного воздействия.

3. При проведении публичных слушаний гражданам предоставляется информация о письменных заключениях, полученных от уполномоченных, контрольных и надзорных органов по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов не позднее, чем по истечении 10 дней со дня утверждения

Протокола, и может размещаться на официальных сайтах муниципального образования «Починковский район» Смоленской области и Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области в сети «Интернет».

5. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения о его результатах.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе муниципального образования «Починковский район» Смоленской области о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании вышеуказанных рекомендаций Глава муниципального образования «Починковский район» Смоленской области в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальных сайтах муниципального образования «Починковский район» Смоленской области и Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области в сети «Интернет».

Статья 29. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Смоленской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органами местного самоуправления.

2. Документация по планировке территории до её утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях

выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия землепользованию и застройки.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно – технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае не нарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования;

б) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об

установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении её подготовки обращается в Комиссию с ходатайством о проведении публичных слушаний.

6. Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства размещает информацию о проведении публичных слушаний в средствах массовой информации и на официальных сайтах муниципального образования «Починковский район» Смоленской области и Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области в сети «Интернет».

В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее четырнадцати дней со дня публикации, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. В будние дни публичные слушания проводятся во время, позволяющее обеспечить максимальную явку заинтересованных лиц, в выходные дни с 10 до 17 часов.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

7. Во время проведения публичных слушаний ведется стенограмма и протокол.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

8. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальных сайтах муниципального образования «Починковский район» Смоленской области и Ленинского сельского поселения Починковского района Смоленской области в сети «Интернет».

9. Срок проведения публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей и до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

10. Глава муниципального образования «Починковский район» Смоленской области с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в срок не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо об её отклонении и направлении на доработку.

Раздел 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 6. Положение о порядке градостроительного зонирования и применении градостроительных регламентов

Статья 30. Принципы градостроительного зонирования

1. Градостроительное зонирование Ленинского сельского поселения произведено с учетом следующих принципов:

1) установление территориальных зон в соответствии с функциональными зонами и параметрами их развития, определенными Генеральным планом Ленинского сельского 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 31. Территориальные зоны, установленные для Ленинского сельского поселения

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в Ленинском сельском 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 сельского поселения;

2) границам населённых пунктов, входящим в состав сельского 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 Ленинского сельского 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 сельского поселения в пределах его границ.

Таблица 1

Тип функциональной зоны	Виды территориальной зоны
Ж жилая зона	Ж – зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами.
ОД общественно – деловая зона	ОД – зона объектов многофункционального административно – делового и общественного назначения. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.
П производственная зона	П – зона производственных и коммунально – складских объектов IV – V классов санитарной вредности. Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.
ИТ зона инженерной и транспортной инфраструктур	ИТ – зона размещения автомобильных дорог и коммуникаций. Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.
Р рекреационная зона	Р – зона парков, лесов и лесопарков общего пользования без возможности строительства. Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.
СХ зона сельскохозяйственного использования	СХ – ведение сельского хозяйства. Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.
С зона специального назначения	С – зона специального назначения. Размещение кладбищ, соответствующих культовых сооружений. Размещение скотомогильников, захоронение отходов потребления и промышленного производства.
ОТ зона охраняемых территорий	ОТ – зона территории памятников архитектуры, культуры и истории. Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

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 32. 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 Ленинского сельского 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) водоохраные 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 33. Зоны с особыми условиями использования территории

Виды ограничений, установленные статьей 32 настоящих Правил, выделены в зоны с особыми условиями использования территории.

Для сельского 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 ее 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 34. 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 35. 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 Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (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 (Хранение автотранспорта, 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 36. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах поселка, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) территориальным регламентам, установленным в главе 6 настоящих Правил;
- 2) ограничительным регламентам, в том числе: ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, иным условиям, в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 3) другим ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы);
- 4) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования.

2. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать вид (виды) использования недвижимости, разрешенный как основной и вспомогательный к ним для соответствующих территориальных зон, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов, нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо получение разрешения в соответствии с порядком, установленным статьей 14 настоящих Правил.

5. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии со статьей 13 настоящих Правил при условии выполнения требований технических регламентов.

Статья 37. 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 7. Карта градостроительного зонирования

Статья 38. 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).

3. Масштаб карты градостроительного зонирования сельского поселения установлен.

Статья 39. 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 «Починковский 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 12 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 8. Градостроительные регламенты

Статья 40. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)

В состав жилых зон включены:

– зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж);

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, 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 40.1. Градостроительные регламенты. Жилая зона Ж

1. Территориальная зона Ж – 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 Ж могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

2. На территории жилой зоны Ж в пределах приусадебных участков запрещается размещение закрытых автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью 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 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.

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.

4. Дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж установлены в статьях 48, 49 – 49.16 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 (м ²)		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	600	1 500	50%	3	3
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	600	2 500	50%	3	4
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	500	2 500	50%	3	3
Блокированная жилая застройка	2.3	600	2 500	50%	3	3
Обслуживание жилой застройки	2.7	100	2 500	50%	3	3
Коммунальное обслуживание	3.1	Не подлежат ограничению		75%	3	3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Общественное управление	3.8	600	2 500	60%	3	3
Предпринимательство	4.0	600	2 500	60%	3	3
Деловое управление	4.1	600	2 500	55%	3	3
Магазины	4.4	100	1 000	50%	3	3
Общественное питание	4.6	100	1 500	50%	3	3
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат ограничению				
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению				
Ведение садоводства	13.2	400	1 500	20%	3	3

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Обслуживание жилой застройки – 2.7.
2. Хранение автотранспорта – 2.7.1.
3. Общественное использование объектов капитального строительства – 3.0.
4. Амбулаторное ветеринарное обслуживание – 3.10.1.
5. Гостиничное обслуживание – 4.7.
6. Спорт – 5.1.
7. Общее пользование водными объектами – 11.1.
8. Ведение огородничества – 13.1.

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 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 использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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	30 (15)*	100 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*	1
		* Существующие гаражи, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан				
Социальное обслуживание	3.2	600	2 500	60%	3	3
Бытовое обслуживание	3.3	600	2 500	60%	3	3
Амбулаторно – поликлиническое обслуживание	3.4.1	600	2 500	60%	3	2
Культурное развитие	3.6	600	2 500	50%	3	3
Религиозное использование	3.7	600	2 500	50%	3	3
Связь	6.8	Не подлежат ограничению				
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 Ж:

- 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 41. Градостроительные регламенты. Общественно – деловые зоны (ОД)

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 41.1. Градостроительные регламенты. Общественно – деловая зона ОД.

1. Общественно – деловая зона ОД – 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.

В территориальной зоне ОД размещаются крупные административные объекты управления, бизнеса, кредитно – финансовой и деловой сферы, торговли, бытового обслуживания, культуры и досуга, иных объектов, связанных с массовым посещением населения и обеспечением жизнедеятельности граждан, крупные объекты сферы медицины и здравоохранения, учреждения 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 крупные спортивные и зрелищные объекты, связанные 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.

3. Дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ОД установлены в статьях 48, 49 – 49.16 Правил.

Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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		75%	3	3
Социальное обслуживание	3.2	600	2 500	60%	3	3
Бытовое обслуживание	3.3	600	2 500	60%	3	3
Амбулаторно – поликлиническое обслуживание	3.4.1	600	2 500	60%	3	2
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	600	2 500	50%	3	3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Культурное развитие	3.6	600	2 500	50%	3	3
Религиозное использование	3.7	600	2 500	50%	3	3
Общественное управление	3.8	600	2 500	60%	3	3
Обеспечение научной деятельности	3.9	600	2 500	60%	3	3
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	600	2 500	60%	3	3
Деловое управление	4.1	600	2 500	55%	3	3
Объекты торговли (торговые центры, торгово – развлекательные центры (комплексы))	4.2	600	2 500	50%	3	3
Рынки	4.3	600	2 500	45%	3	3
Магазины	4.4	100	2 500	50%	3	3
Банковская и страховая деятельность	4.5	600	2 500	60%	3	3
Общественное питание	4.6	100	2 500	50%	3	3
Гостиничное обслуживание	4.7	600	2 500	1 эт. – 60%	3	3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельное число этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)
		минимальные	максимальные			
				2 эт. – 50% 3 эт. – 45%		
Развлечения	4.8	600	2 500	55%	3	3
Служебные гаражи	4.9	100	2 500	75%	3	3
Выставочно – ярмарочная деятельность	4.10	600	2 500	60%	3	3
Спорт	5.1	Не подлежат ограничению		75%	3	3
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				

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Обслуживание жилой застройки – 2.7.
2. Хранение автотранспорта – 2.7.1
3. Объекты дорожного сервиса – 4.9.1.
4. Связь – 6.8.
5. Склады – 6.9.
6. Общее пользование водными объектами – 11.1.

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 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 5

Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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	600	1 500	50%	3	3
Блокированная жилая застройка	2.3	600	2 500	50%	3	3
Хранение автотранспорта	2.7.1	30 (15)*	100 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*	1
		* Существующие гаражи, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан				
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Приюты для животных	3.10.2	600	2 500	60%	3	3
Склады	6.9	600	2 500	60%	3	3

Иные показатели по параметрам застройки зоны ОД:

- 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 42. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя территории, занятые сельскими лесами, скверами, парками, лесопарками, сельскими 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 42.1. Градостроительные регламенты. Рекреационная зона Р

1. Рекреационная зона Р – зона парков, лесов и лесопарков общего пользования без возможности строительства.

Территориальная зона Р включает благоустроенные озелененные территории на всей территории сельского поселения, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения, а так же включает лесные территории естественного происхождения в черте сельского поселения, активно используемые населением в рекреационных целях.

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 спортивные сооружения, а также для размещения природных, исторических, социально – культурных объектов, включающие объекты туристского показа, а также иных объектов, способные 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.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Р установлены в статьях 48, 49 – 49.16 Правил.

Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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		75%	3	3
Спорт	5.1	Не подлежат ограничению		75%	3	3
Природно – познавательный туризм	5.2	600	2 500	20%	3	3
Туристическое обслуживание	5.2.1	600	2 500	40%	3	3
Охота и рыбалка	5.3	600	2 500	40%	3	3
Причалы для маломерных судов	5.4	600	2 500	50%	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				
Курортная деятельность	9.2	Не подлежат ограничению				
Санаторная деятельность	9.2.1	600	2 500	50%	3	3
Историко – культурная деятельность	9.3	Не подлежат установлению				
Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению				
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. Образование и просвещение – 3.5.
4. Культурное развитие – 3.6.

5. Религиозное использование – 3.7.
6. Деловое управление – 4.1.
7. Магазины – 4.4.
8. Общественное питание – 4.6.
9. Объекты дорожного сервиса – 4.9.1
10. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.
11. Общее пользование водными объектами – 11.1.

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 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 7

Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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			
Пчеловодство	1.12	100	2500	30%	3	3
Передвижное жилье	2.4	600	2 500	40%	3	3
Деловое управление	4.1	600	2 500	55%	3	3
Магазины	4.4	100	2500	50%	3	3
Общественное питание	4.6	100	2500	50%	3	3
Развлечения	4.8	600	2 500	55%	3	3
Выставочно – ярмарочная деятельность	4.10	600	2 500	60%	3	3

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 43. Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П)

Производственная зона П установлена для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, а также для размещения объектов управленческой деятельности производственных объектов, складских объектов, объектов оптовой торговли, а также для установления санитарно – защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Статья 43.1. Градостроительные регламенты. Производственная зона П

1. Производственная зона П включает территорию, предназначенную для размещения производственных и коммунально – складских объектов IV – 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.

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 48, 49 – 49.16 Правил.

Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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	30 (15)*	3 000 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*	1
		* Существующие гаражи, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан				
Коммунальное обслуживание	3.1	Не подлежат ограничению		75%	3	3
Служебные гаражи	4.9	Не подлежат ограничению		75%	3	3
Объекты дорожного сервиса	4.9.1	100	2 500	45%	3	3
Производственная деятельность	6.0	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Недропользования	6.1	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Автомобилестроительная промышленность	6.2.1	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Легкая промышленность	6.3	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Пищевая промышленность	6.4	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Нефтехимическая промышленность	6.5	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Строительная промышленность	6.6	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Связь	6.8	Не подлежат ограничению				
Склады	6.9	600	2 500	60%	3	3
Автомобильный транспорт	7.2	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Использование лесов	10.0	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению				

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Амбулаторно – поликлиническое обслуживание – 3.4.1.
2. Обеспечение научной деятельности – 3.9.
3. Деловое управление – 4.1.
4. Магазины – 4.4.
5. Общественное питание – 4.6.
6. Транспорт – 7.0.
7. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.
8. Общее пользование водными объектами – 11.1.

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 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 9

Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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			
Бытовое обслуживание	3.3	100	2 500	60%	3	3
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Обеспечение научной деятельности	3.9	Не подлежат ограничению		60%	3	3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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 деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Приюты для животных	3.10.2	600	2 500	30%	3	3
Деловое управление	4.1	600	2 500	55%	3	3
Магазины	4.4	100	2 500	50%	3	3
Общественное питание	4.6	100	2 500	50%	3	3
Выставочно – ярмарочная деятельность	4.10	600	2 500	60%	3	3

Иные показатели по параметрам застройки зоны П:

- 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 44. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе коммуникаций и сооружений железнодорожного и автомобильного транспорта, сетей и сооружений инженерной инфраструктуры, а также для установления санитарно – защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов.

В зонах инженерной и транспортной инфраструктур допускается размещение коммунальных, складских и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, при условии обеспечения безопасности функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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.

Статья 44.1. Градостроительные регламенты. Территориальная зона ИТ

Территориальная зона инженерной и транспортной инфраструктур ИТ установлена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи и объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарно – защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ИТ установлены в статьях 48, 49 – 49.16 Правил.

Таблица 10

Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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	30 (15)*	3 000 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*	1
		* Существующие гаражи, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан				
Коммунальное обслуживание	3.1	Не подлежат ограничению		75%	3	3
Служебные гаражи	4.9	Не подлежат ограничению		75%	3	3
Объекты дорожного сервиса	4.9.1	100	2 500	45%	3	3
Энергетика	6.7	Не подлежат ограничению		60%	3	3
Связь	6.8	Не подлежат ограничению				

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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			
Железнодорожный транспорт	7.1	Не подлежат ограничению		40%	3	3
Автомобильный транспорт	7.2	Не подлежат ограничению		40%	3	3
Трубопроводный транспорт	7.5	Не подлежат ограничению		40%	3	3
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат ограничению				
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению				

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Передвижное жилье – 2.4.
3. Общественное управление – 3.8.
4. Деловое управление – 4.1.
5. Магазины – 4.4.
6. Банковская и страховая деятельность – 4.5.
7. Общественное питание – 4.6.
8. Служебные гаражи – 4.9.
10. Связь – 6.8.
11. Склады – 6.9.
12. Общее пользование водными объектами – 11.1.

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 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 11

Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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			
Деловое управление	4.1	600	2 500	55%	3	3
Магазины	4.4	100	2 500	50%	3	3
Общественное питание	4.6	100	2 500	50%	3	3
Склады	6.9	600	2 500	60%	3	3
Водный транспорт	7.3	Не подлежат ограничению		40%	3	3
Воздушный транспорт	7.4	Не подлежат ограничению		40%	3	3

Иные показатели по параметрам застройки зоны ИТ:

- 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 45. Градостроительные регламенты. Зоны охраняемых территорий (ООТ)

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 45.1. Градостроительные регламенты. Территориальная зона ООТ

Территориальная зона ООТ – зона территории памятников архитектуры, культуры и истории.

Территориальная зона ООТ 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 сельского поселения, территорию распространения археологического культурного слоя поселения, ареалы вокруг отдельных памятников археологии.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ООТ установлены в статьях 48, 49 – 49.16 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 (м ²)		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		
Водные объекты	11.0			Не подлежат установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0			Не подлежат установлению		

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Пчеловодство 1.12.
2. Связь – 6.8.
3. Общее пользование водными объектами – 11.1.

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 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 ООТ:

- 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 46. 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 46.1. Градостроительные регламенты. Территориальная зона СХ

- 2 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 так же предназначенные для размещения сельскохозяйственных предприятий, личных подсобных хозяйств, тепличных и парниковых хозяйств, оранжерей, питомников плодово – ягодных и декоративных культур.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ установлены в статьях 48, 49 – 49.16 Правил.

Таблица 13

Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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, сооружений (м)
		минимальные	максимальные			
Сельскохозяйственное использование	1.0	600	2 500	30%	3	3
Растениеводство	1.1	600	2 500	30%	3	3
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	600	2 500	30%	3	3
Овощеводство	1.3	600	2 500	30%	3	3
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	600	2 500	30%	3	3
Садоводство	1.5	400	1500	30%	3	3
Выращивание льна и конопли	1.6	600	2 500	0%	3	0
Животноводство	1.7	600	1500	30%	3	3
Скотоводство	1.8	600	2 500	30%	3	3
Звероводство	1.9	600	2 500	30%	3	3
Птицеводство	1.10	600	2 500	30%	3	3
Свиноводство	1.11	600	2 500	30%	3	3
Пчеловодство	1.12	600	2 500	30%	3	3
Рыбоводство	1.13	600	2 500	30%	3	3
Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	600	2 500	30%	3	3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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 и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	600	2 500	30%	3	3
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	500	2 500	0%	3	0
Питомники	1.17	600	2 500	30%	3	3
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	600	2 500	30%	3	3
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	600	1 500	50%	3	3
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	500	2 500	50%	3	3
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	100	2 500	50%	3	3
Блокированная жилая застройка	2.3	100	2 500	50%	3	3
Связь	6.8	Не подлежат ограничению				
Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению				
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению				
Ведение огородничества	13.1	200	1 500	0%	3	0
Ведение садоводства	13.2	400	1 500	40%	3	3
Социальное обслуживание	3.2	100	2 500	50%	3	3
Коммунальное обслуживание	3.1	Не подлежат установлению				

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Обеспечение научной деятельности – 3.9.
2. Деловое управление – 4.1.
3. Общественное питание – 4.6.

4. Служебные гаражи – 4.9.
5. Объекты дорожного сервиса – 4.9.1.
6. Склады – 6.9.
7. Транспорт – 7.0.
8. Общее пользование водными объектами – 11.1.
9. Гидротехнические сооружения – 11.3.
10. Ведение огородничества – 13.1.
11. Ведение садоводства – 13.2.

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.

Таблица 14

Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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			
Деловое управление	4.1	600	2 500	55%	3	3
Склады	6.9	600	2 500	60%	3	3
Автомобильный транспорт	7.2	600	2 500	40%	3	3
Магазины	4.4	100	1 000	50%	3	3
Культурное развитие	3.6	600	2 500	50%	3	3
Хранение автотранспорта	2.7.1	30 (15)*	100 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*	1
		* Существующие гаражи, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан				

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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			
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению				
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат ограничению				

Иные показатели по параметрам застройки зоны СХ:

- 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 47. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С)

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов, очистных, водозаборных сооружений и иных объектов сельского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим использования.

Статья 47.1. Градостроительные регламенты территориальной зоны С.

1. Территориальная зона С установлена для обеспечения условий использования участков, предназначенных для специализированного назначения – размещения и функционирования мест погребения (кладбищ и иных мест захоронения), размещения соответствующих культовых сооружений, а также для размещения, хранения, утилизации, накопления, обработки обезвреживанию и т. д. отходов производства и потребления.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны С установлены в статьях 48, 49 – 49.16 Правил.

Таблица 15

Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков (м ²)		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			
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению				
Ритуальная деятельность	12.1	1 000	400 000	20%	3	3
Специальная деятельность	12.2	Не подлежат ограничению		40%	3	3

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1.
2. Деловое управление – 4.1.
3. Магазины – 4.4.
4. Служебные гаражи – 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 С регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Статья 48. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, действующие в зонах с особыми условиями использования территории, выделенных для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия

1. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображаются установленные в соответствии с законодательством об охране культурного наследия границы зон охраны объектов культурного наследия.

2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах указанных зон и относятся к видам использования объектов недвижимости и параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Использование земельных участков и иных объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон с особыми условиями, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1) территориальными регламентами, определенными статьями 40 – 47.1 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в части 5 настоящей статьи.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия, отображенных на картах, определенных подпунктом «а» пункта 2 статьи 38 настоящих Правил, определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры.

5. В соответствие с действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры на территории поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия:

1) охранные зоны отдельных объектов культурного наследия;

2) зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в т.ч. зоны археологического культурного слоя;

3) зоны охраняемого ландшафта.

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

7. Особый режим использования земель в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко – градостроительной и природной среды;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

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

9. Режим использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающиеся размеров, пропорций и параметров объекта капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

г) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко – градостроительной и природной среде;

д) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение

размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

е) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

ж) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия;

з) обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

В зоне регулирования застройки поселения запрещено строительство промышленных предприятий, а также коммунальных объектов, оказывающих негативное воздействие на территорию зоны.

10. В границах охранных зон археологического культурного слоя не допускается:

1) на участке работы, посадка деревьев и кустарников без разрешения уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия и без участия археологов;

2) ведение археологических исследований на территории зон охраны памятников, включая участки культурного слоя, без наличия у исследователей открытого листа, специального разрешения уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия на изучение памятников;

3) проведение строительных, земляных и других работ, связанных с нарушением покровных отложений в охраняемой зоне.

11. В границах охранных зон археологического культурного слоя допускается:

1) строительство новых зданий, наземных инженерных сооружений после проведенных археологических исследований либо при отсутствии памятников археологии при разрешении уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия при участии археологов;

2) до начала строительных работ на участках культурного слоя проводить археологические исследования, при этом учитываются сложность и продолжительность исследований, которые зависят от мощности (глубины) культурного слоя;

3) оставлять фрагменты сооружений по завершении археологических исследований участка культурного слоя как недвижимые памятники истории и культуры;

4) в зонах охраны памятников археологии: сохранение остатков культурного слоя, в том числе в виде осыпей, обнажений, древних валов, дорог; искусственных террас, отдельных находок; растительного покрова в целях предотвращения естественного разрушения культурного слоя временными водотоками, осыпями и другими природными факторами.

12. Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих

зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

13. Режим использования земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливается с учетом следующих требований:

а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;

б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

14. Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия при подготовке документов территориального планирования, планировки территорий, проектной документации, внесении изменений в такие документы определяется в порядке, установленном законодательством, органом государственной власти Смоленской области, уполномоченным в области охраны и использования объектов культурного наследия.

Статья 49. 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 40 – 47.1 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, водоохраным 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 38 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 6 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 49.1 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 49.2 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 шумопоглощающих 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 49.3 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 49.4 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 49.3.

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 49.5 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 49.6 Ограничения на использование территории в санитарно – защитных зонах карьеров

Использование территорий в санитарно – защитных зонах карьеров осуществляется с ограничениями, установленными статьей 49.1. 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 49.7 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 49.8 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 водоемов, 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 минимального 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 подпунктом 3 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 49.9 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 независимо 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.

Статья 49.10 Ограничения на использование территории в 1-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения

1. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения необходимо проведение работ по вертикальной планировке территории для отвода поверхностного стока за её пределы. Территория подлежит озеленению, ограждению и обеспечению охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие, оборудование сооружений должно осуществляться с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или иными владельцами водопроводных систем.

Установленные границы 1-го пояса санитарной охраны могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения, в том числе производительности водозаборов

подземных вод, или местных санитарных условий по заключению органов Роспотребнадзора.

2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения запрещен доступ населения и 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.

Запрещается посадка высокоствольных деревьев.

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 зоны санитарной охраны 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 зоны санитарной охраны при их вывозе.

4. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границы зоны санитарной охраны.

Статья 49.11 Ограничения на использование территории во 2-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения допускается:

– выявление, тампонирование или восстановление старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

– бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова при условии согласования с органами Роспотребнадзора;

– выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, согласованных с центром государственного санитарно – эпидемиологического надзора;

– 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;

– выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территорий (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);

– санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

2. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения запрещается:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова;
- размещение складов горюче – смазочных материалов, накопителей стоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, свалок и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- сброс поселковых канализационных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды;
- рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли;
- размещение полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, накопителей животноводческих стоков, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

На территории второго пояса зоны санитарной охраны необходимо выполнять мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и других мероприятий).

Статья 49.12 Ограничения на использование территории в 3-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения допускается:

- выявление, тампонирование или восстановление старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при условии согласования с органами Роспотребнадзора;
- выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, согласованных с центром государственного санитарно – эпидемиологического надзора;
- размещение складов горюче – смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод допускается 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;

– 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.

Требуется 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.

2. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения запрещается:

– закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

– размещение складов горюче – смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

– отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Статья 49.13 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:

- размещение любой жилой и общественной застройки;
- 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 49.14 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;
- вымораживание, 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 49.15 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 49.16. 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 50. 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 50.1 Земли сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского 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 сельского 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 сельского 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 сельского 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 50.2 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 50.3 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 охранные, санитарно – защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Статья 50.4 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 50.5 Земли лесного фонда

1. К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

2. Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным Кодексом и лесным законодательством.

Статья 50.6 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. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным Кодексом и водным законодательством.

Статья 50.7 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 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
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 Российской Федерации от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».
15. Постановление Правительства РФ от 29.12.2005 № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка».
16. 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».
17. Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».
18. Постановление Правительства РФ от 20.06.2006 № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон».
19. 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»

20. Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»
21. Постановление Администрации Смоленской области от 28.02.2014 № 141 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Смоленской области «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» в новой редакции.
22. Закон Смоленской области от 25.12.2006 № 155-з «О градостроительной деятельности на территории Смоленской области».
23. Постановление Администрации Смоленской области от 17.02.2009 № 77 «Об утверждении состава и содержания проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Смоленской области, документов территориального планирования муниципальных образований Смоленской области».
24. Устав муниципального образования «Починковский район» Смоленской области.
25. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
26. СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания».
27. СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».
28. СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные».
29. НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования».
30. СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».
31. СНиП -89-90* «Генеральные планы промышленных предприятий».
32. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
33. СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
34. СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения».
35. СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
36. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
37. СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы».
- СНиП 2.05.06-85*, пп. 3.16, 3.17 «Магистральные трубопроводы».

Содержание

Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	1
Статья 1. Общие положения	1
Статья 2. Открытость и доступность Правил	2
Статья 3. Действие Правил по отношению к Генеральному плану сельского поселения и документации по планировке территории	2
Статья 4. Сфера действия Правил	3
Статья 5. Общие положения, относящиеся к правам, возникшим до вступления в силу Правил	3
Статья 6. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	4
Статья 7. Ответственность за нарушение Правил	5
Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	5
Статья 8. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения	5
Статья 9. Полномочия Совета депутатов Ленинского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки	5
Статья 10. Полномочия Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки	6
Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройки	6
Статья 12. Внесение изменений в Правила	8
Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	10
Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	10
Статья 14. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства	11
Статья 15. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства	14
Глава 3. Положение о предоставлении земельных участков, об изъятии и резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов	16
Статья 16. Общие положения о предоставлении земельных участков на территории поселения	16
Статья 17. Особенности образования земельных участков как объектов недвижимости	16
Статья 18. Основания для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	18
Статья 19. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	19

Статья 20. Порядок определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд	20
Статья 21. Условия установления публичных сервитутов	21
Статья 22. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории сельского поселения	21
Статья 23. Самовольная постройка	25
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления	26
Статья 24. Общие положения о подготовке документации по планировке территории	26
Статья 25. Подготовка документации по планировке территории	29
Статья 26. Подготовка градостроительных планов земельных участков	31
Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	33
Статья 27. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний	33
Статья 28. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	36
Статья 29. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории	37
Раздел 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	41
Глава 6. Положение о порядке градостроительного зонирования и применении градостроительных регламентов	41
Статья 30. Принципы градостроительного зонирования	41
Статья 31. Территориальные зоны, установленные для Ленинского сельского поселения	41
Статья 32. Ограничения на использование территории	43
Статья 33. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Ленинского сельского поселения	44
Статья 34. Градостроительный регламент	44
Статья 35. Состав градостроительных регламентов	45
Статья 36. Порядок применения градостроительных регламентов	47
Статья 37. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков	48
Глава 7. Карта градостроительного зонирования	48
Статья 38. Состав и содержание карты градостроительного зонирования	48
Статья 39. Порядок ведения карты градостроительного зонирования	49
Глава 8. Градостроительные регламенты	50
Статья 40. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)	50
Статья 40.1 Градостроительные регламенты. Жилая зона Ж	51
Статья 41. Градостроительные регламенты. Общественно – деловые зоны (ОД)	55
Статья 41.1 Градостроительные регламенты. Общественно – деловая зона ОД	55
Статья 42. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)	59
Статья 42.1 Градостроительные регламенты. Рекреационная зона Р	59
Статья 43. Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П)	62

Статья 43.1 Градостроительные регламенты. Производственная зона П	62
Статья 44. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)	65
Статья 44.1 Градостроительные регламенты. Территориальная зона ИТ	66
Статья 45. Градостроительные регламенты. Зоны охраняемых территорий (ООТ)	68
Статья 45.1 Градостроительные регламенты. Территориальная зона ООТ	69
Статья 46. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)	70
Статья 46.1 Градостроительные регламенты. Территориальная зона СХ	70
Статья 47. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С)	74
Статья 47.1 Градостроительные регламенты территориальной зоны С	74
Статья 48. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, действующие в зонах с особыми условиями использования территории, выделенных для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия	76
Статья 49. 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	77
Статья 49.1 Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, действующие в санитарно – защитных зонах и санитарных разрывах	81
Статья 49.2 Ограничения использования территории в санитарных разрывах, санитарно – защитных зонах производственных, коммунальных и других объектов, устанавливаемых с учетом шумовых воздействий на население	84
Статья 49.3 Ограничения на использование территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей	86
Статья 49.4 Ограничения на использование территории в санитарно – защитных зонах понижающих подстанций	87
Статья 49.5 Ограничения на использование территории в санитарно – защитных зонах кладбищ	88
Статья 49.6 Ограничения на использование территории в санитарно – защитных зонах карьеров	88
Статья 49.7 Ограничения на использование территории в санитарных разрывах магистральных газопроводов, нефтепроводов	89
Статья 49.8 Ограничения на использование территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи и охранных зонах объектов электросетевого хозяйства	90
Статья 49.9 Ограничения на использование территории в санитарно – защитных полосах водоводов	92
Статья 49.10 Ограничения на использование территории в 1-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения	92

Статья 49.11 Ограничения на использование территории во 2-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения	93
Статья 49.12 Ограничения на использование территории в 3-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно – питьевого назначения	94
Статья 49.13 Ограничения на использование территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов	95
Статья 49.14 Ограничения на использование территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов	96
Статья 49.15 Ограничения на использования особо охраняемых природных территорий	97
Статья 49.16 Ограничения на использование территорий в зонах влияния природно – техногенных факторов	97
Статья 50. Состав земель по целевому назначению	98
Статья 50.1 Земли сельскохозяйственного назначения	98
Статья 50.2 Земли населенных пунктов	100
Статья 50.3 Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	100
Статья 50.4 Земли особо охраняемых территорий и объектов	101
Статья 50.5 Земли лесного фонда	102
Статья 50.6 Земли водного фонда	102
Статья 50.7 Земли запаса	102
Приложение Список законов, нормативных правовых актов, нормативов и правил, использованных при подготовке Правил	103